

**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 F. Filzi n. 7 (ABITAZIONE M. 170/s. 3 E AUTORIMESSA M. 170/s. 4)
- LOTTO N. 2 – Musile di Piave (Ve) via F. Filzi (TERRENI M. 17 E M. 316)**
- LOTTO N. 3 – Musile di Piave (Ve) via F. 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): TERRENO AGRICOLO (MAPPALE N. 17) E TERRENO AGRICOLO (MAPPALE N. 316) - LOTTO DI VENDITA N.2.*

Iscrizioni al 05.02.21 e all'08.04.21

- **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 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

- **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 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,

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

Trascrizioni al 05.02.21 e all'08.04.21

- **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 ), 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 a

- **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 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 :

Altri pesi:

- 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,:

- SERVITU' DI ELETTRODOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28 marzo 1989 ai nn. 6471/4587;
- SERVITU' DI ELETTRODOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 marzo 1989 ai nn. 6472/4588;
- 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 ;
- SERVITU' FI ACQUEDOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 settembre 2006 ai nn. 40777/23282;
- 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 SERVITU' 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 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”*.
- Porzione del mapp. 316 ricade in Vincolo Paesaggistico – Corsi d'Acqua (v. art. 142, c. 1, lett. c del D.Lgs. 42/2004, ml. 150 dal fiume Piave).
- Per domande giudiziali v. pagg. 21 e 22 seguenti.
- Per Vincoli Urbanistici v. pagg. 16 e 17 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 PROPRIETA', come in capo agli esecutati:

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

\_\_\_\_\_ esecutata (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. 2:**

I beni: TERRENO (C) e TERRENO (D) sono ubicati in **COMUNE DI MUSILE DI PIAVE (VE)**, via F. Filzi - sezione catastale urbana U, foglio n. 4, mappale n. 17 (**TERRENO AGRICOLO**) e mappale n. 316 (**TERRENO AGRICOLO**) beni tra loro contigui (Lotto di Vendita n. 2).

**3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.**

**Lotto di Vendita n. 2:**

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

valore di stima Lotto di Vendita n. 2 pari a: **€310.000,00** (eurotrecentodiecimila/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. 14
5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	PAG. 20
6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	PAG. 21
7. - SPESE Fisse DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI	PAG. 25
8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG. 25
8BIS. - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	PAG. 27
9. - VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	PAG. 29
10. - ELENCO ALLEGATI	PAG. 29
11. - IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DEI BENI	PAG. 33
12. - PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	PAG. 33

## 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. 17 (terreno – denominato 'C') e n. 316 (terreno - denominato 'D'), componenti il LOTTO di VENDITA n. 2.***

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 PP.AA., 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  
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 procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione,

- ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
  5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
  6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
      - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
      - atti di asservimento urbanistici
      - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
      - altri pesi e limiti d'uso
    2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
      - iscrizioni
      - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
  7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis**;
  - 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
  9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
  10. 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 procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

\* \* \* \* \*

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 - c.a.p. 30024

**Lotto: 002 – TERRENO AGRICOLO (C) e TERRENO AGRICOLO (D)**

#### **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:

Stato civile:

**Data matrimonio:** I signori suddetti, hanno tra loro contratto matrimonio in data

**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), gli sposi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ 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 sopralluoghi esperiti dalla sottoscritta nei luoghi di cui si tratta nelle date 29/07/2020 e 24/02/2021, 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 3 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. 2**

**LOTTO N. 2 - composto dai seguenti beni immobili in comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi, sezione urbana, foglio n. 4:**

**C)** Quota pari ad 1/1 complessiva, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a .....  
(per la quota di 1/2 in capo a ciascuno), di un **terreno agricolo**  
(mapp. 17);

**D)** Quota pari ad 1/1 complessiva, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a .....  
(per la quota di 1/2 in capo a ciascuno), di un **terreno agricolo**  
(mapp. 316);

nonché ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive (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.

La superficie catastale, complessiva, dei due terreni, tra loro limitrofi e confinanti, qui in esame (mappali nn. 17 e 316), ammonta complessivamente a mq (27.270 + 39.500) = mq 66.770 (catastali), equivalenti a poco più di sei ettari e mezzo.

L'insieme degli stessi risulta raggiungibile dalla via Fabio Filzi, in Musile di Piave, con accesso dal mappale n. 316. Esso è accessibile a mezzo percorso carrabile, di vetusta asfaltatura, con rappezi in ghiaino, quale percorso di tipo 'vicinale', su cui grava servitù di passaggio, interdetto al transito ai non aventi diritto, da una sbarra rimovibile.

In particolare il terreno (di cui al mappale n. 17) ed il terreno (di cui al mappale n. 316), 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. 2.

**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 bilanciare (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:** due terreni agricoli.

Beni accessibili dalla via F. Filzi per servitù di passaggio.

Terreno agricolo (m. 17 - seminativo)

Terreno agricolo (m. 316 - seminativo).

Unità tra loro confinanti.

**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'esecutato (quota di 1/2 dell'intero)

Codice Fiscale

Codice Fiscale

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno.

**IDENTIFICAZIONE IN AGENZIA DELLE ENTRATE/TERRITORIO - CATASTO TERRENI:**

**C - TERRENO**, così censito:

**Comune:** Musile di Piave (cod. F826)

**Sezione:** U

**Foglio:** n. 4

**Mappale:** n. 17 (\*)

**Subalterno:** /

**Qualità-Classe:** seminativo - 1

**Superficie:** ha 2, are 72, ca 70

**Reddito Dominicale:** €292,80

**Reddito Agrario:** €169,01

**Indirizzo:** (non indicato)

**Intestazione Catastale all' 08.01.2021:**

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

**Estratto mappa:** v. Allegato n. 20

(Cfr. con **All.ti nn. 20 - 21**).

Note:

(\*): giusto frazionamento in data 15/06/1976 n. 22377, in atti dal 15/06/1978, il mappale n. 17 di are 299.30 è stata frazionata nelle particelle 170 di are 26.60 e 17 di are 272.70.

(\*\*): intestazione dei beni corretta: 500/1000 in capo a (esecutato) e 500/1000 in capo a (esecutata), v. **All. ti nn. 6 e 10**;

**D – TERRENO**, così censito:

**Comune:** Musile di Piave (cod. F826)

**Sezione:** U

**Foglio:** n. 4

**Mappale:** n. 316 (\*)

**Subalterno:** /

**Qualità-Classe:** seminativo - 3

**Superficie:** ha 3, are 95, ca 00

**Reddito Dominicale:** €326,40

**Reddito Agrario:** €274,40

**Indirizzo:** (non indicato)

**Intestazione Catastale all' 08.01.2021:**

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

**Estratto mappa:** v. Allegato n. 20

(Cfr. con **All.ti nn. 20 - 22**).

Note:

(\*): giusto frazionamento in data 22/11/2001 n. 2778.1/2001, il mappale n. 169 di are 755.30 è stato frazionato originando, fra le altre, le particelle 315 di are 47.57 e 316 di are 395.00;

(\*\*): intestazione dei beni corretta: 500/1000 in capo a ..... (esecutato) e 500/1000 in capo a ..... (esecutata), v. **All. ti nn. 6 e 10**;

**Irregolarità e Spese (catastali):**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**C) Terreno (mapp. 17) e D) Terreno (mapp. 316):**

entrambi i predetti beni (C) e (D), non riportano, in atti catastali, corretta intestazione, ai due coniugi eseguiti, signori ..... per la quota di ½ ciascuno .

Rimedi alle irregolarità catastali sopra evidenziate:

Costi tecnici per censire correttamente gli intestati dei beni, pari a circa €200,00.

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità catastale, degli immobili (C) terreno e (D) terreno.

**Totale costi catastali per il Lotto di Vendita 002: €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 DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO:**

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 presso 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. 2 – TERRENI (mappali nn. 17 e 316):**

**dal punto di vista edilizio:**

Non sono state rintracciate pratiche edilizie aventi ad oggetto i terreni in esame.

Va fatto emergere che non sussistono edifici, né manufatti edilizi di alcun genere, sui terreni in parola (come constatato dal CTU in sopralluogo il 24.02.2021), fatta eccezione per parziali tratti di recinzione (come già descritti), posti lungo parte del lato nord (zona ad ovest) per il terreno di cui al mappale n. 316 e per piccola porzione a nord, del lato est, del terreno di cui al mappale n. 17. Per detti manufatti, non sono state, rintracciate relative pratiche edilizie autorizzative.

**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 C): TERRENO in Musile di Piave (Ve), C.T.: Sez. U, foglio n. 4, mappale n. 17;**

**- UNITA' EDILIZIA denominata D): TERRENO in Musile di Piave (Ve), C.T.: Sez. U, foglio n. 4, mappale n. 316;**

presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizio (SUE) del comune di Musile di Piave (Ve), in diretto riferimento alla consistenza dei beni immobili qui in esame (due terreni agricoli), non sono state reperite pratiche edilizie di interesse.

Mettendo a confronto le risultanze emerse presso S.U.E. e quanto osservabile da ricognizione a vista, in loco, in via di massima, indicativa, non esaustiva,

**SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:**

Tratti di recinzione non amministrativamente assentiti, in entrambi i terreni in esame.

**LE SUDETTE IRREGOLARITÀ RISULTANO REGOLARIZZABILI MEDIANTE:**

C) TERRENO e D) TERRENO: i tratti di recinzione in loco, andranno demoliti a cura e spese dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere anche allo smaltimento degli stessi.

Quanto sopra descritto al costo complessivo, forfetario, stimato in via indicativa, di massima, pari a circa **€2.000,00**.

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) dei lotti di terreno di cui ai mappali nn. 17 e 316.

Quanto agli elementi di recinzione in loco, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale 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.), 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 dei beni limitrofi come esaminati). 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, 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 (C- terreno, D-terreno), possono considerarsi legittime.

Per quanto sopra, NON si attesta la conformità edilizia dei terreni (mappali nn. 17 e 316) pignorati.

(V. **Tavole grafica A in Appendice:** planimetria generale, di inquadramento del coacervo degli immobili pignorati, redatta, fuori scala, su base catastale; e **Documentazione fotografica Lotto n. 2 in Appendice**).

**Conformità urbanistica:**

**C) TERRENO (mapp. 17) e D) TERRENO (mapp. 316)**

<p><b>Strumento urbanistico</b> <b>Approvato:</b></p>	<p>- PAT: ratificato con DGP – VE n. 22 del 20/03/2013 in esso i terreni di cui ai mappali nn. 17 e 316 di interesse ricadono in ambito A.T.O. n. 3 “La città consolidata e i nuovi centri attrattori” (art. 25.1 delle NTA del PAT – Elaborato n. 5.4 Carta della Trasformabilità), il mapp. 17-porzione e 316-porzione ricadono anche in area esondabile o a ristagno idrico, di cui all’art. 17.1 delle NTA del PAT. I mappali suddetti, non ricadono 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. Porzione del mapp. 316 ricade in <u>Vincolo Paesaggistico – Corsi d’Acqua</u> (v. art. 142, c. 1, lett. c del D.Lgs. 42/2004, ml. 150 dal fiume Piave) ed art. 7.4 NTA del PAT. Sempre porzione del mapp. 316 ricade in <u>Area di tutela PALAV</u> (Piano d’Area della Laguna Veneziana), n. 2 “Area di tutela Ambientale” art. 21/a del PALAV; art. 9.3-2 delle NTA del PAT sopra citato. Porzione del mapp. 316 ricade in <u>Idrografia/fasce di rispetto</u> ex art. 10.1 delle NTA del PAT. I terreni mapp. 17 e 316, per porzioni ricadono in <u>Viabilità/fasce di rispetto</u> ex art. 10.3</p>
---	---

	<p>delle NTA del PAT. E in ambiti di paesaggio del Sandonatese Protogruarese di cui all'art. 14.1.1 delle NTA del PAT</p> <p>- <b>Piano degli Interventi (P.I.)</b> – 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 i terreni (mapp.li 17 e 316) ricadono 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. Porzione del mapp. 316 ricade in <u>"viabilità esistente"</u> (via F. Filzi) di cui all'art. 49 e in <u>"fascia di rispetto di viabilità"</u> (ml. 20 dalla S.P. 50 - via Argine San Marco Superiore) di cui all'art. 5 delle NTO del PI e in <u>"Fascia di rispetto di idrografia ex LR.V.- n. 11/2004 art. 41, c. 1, lett. g)</u> di cui all'art. 6 delle NTPO del PI. Porzioni dei due terreni (mapp. 17 e 316) presentano <u>"Siepi e filari arborati esistenti"</u> ex art. 78/NTO del PI.</p> <p>- <b>Piano di Assetto Idrogeologico</b> 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 i mappali nn. 17 e 316 interessato da: <u>"area P1: pericolosità moderata – soggetta a scolo meccanico"</u>;</p> <p>- <b>Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione</b> 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>
<b>Zona omogenea:</b>	Z.T.O.: "E - agricola"
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	v. in particolare artt. nn. 30-35-49-70 delle NTO del P.I.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI – v. sopra
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	/
<b>Altezza massima ammessa:</b>	/
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	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, commi 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 edilizio-urbanistica dei TERRENI ignorati di cui ai mappali nn. 17 e 316.

**Descrizione: TERRENO [mapp. 17] e TERRENO [mapp. 316]**

TERRENO ('C'-mapp. 17) e TERRENO ('D'-MAPP. 316):

Trattasi di due lotti di terreno agricolo, tra loro contigui, a formare, di fatto, un unico appezzamento. L'insieme dei beni ad oggetto, confina da nord, in senso orario: con terreno di cui al mappale n. 310, con via Filzi, con mappale n. 170, con strada provinciale n. 50 - Argine San Marco, con mappale n. 15, con mappale n. 14 e mappale n. 368.

- **Ubicazione:** buona (l'appezzamento si trova nel raggio di 5 Km da centri di raccolta di prodotti agricoli o da mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali);
- **Accesso:** buono (diretto da strada secondaria comunale, senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo);
- **Conformazione:** regolare (forma geometrica del fondo, pressoché trapezoidale, con lati ovest e sud articolati in linee spezzate - v. estratto mappa in All. n. 20 e Tavola grafica 'A' fuori scala, in **Appendice**).

- Giacitura/Orografia: pressoché pianeggiante;
- Esposizione: normale (condizioni dell'esposizione adeguate alla qualità di coltura impiantata);
- Tessitura prevalente: granulometria fine;
- Sistemazioni agrarie: presenza di fossi ai confini sud ed est;
- Sistemi irrigui presenti: (assenti sistemi meccanizzati) irrigazione da eventi atmosferici con pioggia;
- Qualità colturale: seminativo - mais;
- Selvicolture: assenti;
- Stato di manutenzione generale: buono.

L'appezzamento è accessibile a mezzo percorso di vetusta asfaltatura, carrabile, con rappezi in ghiaio. Lo stesso è di tipo 'vicinale', su cui grava servitù di passaggio, interdetto al transito ai non aventi diritto, da una sbarra rimovibile. Vi si accede direttamente dalla via Fabio Filzi, asfaltata, a traffico locale, la quale, di rimpetto al lato sud del mappale n. 316, immette nella Strada Provinciale, S.P. 50, via Argine San Marco Superiore, ad alta percorrenza di automezzi.

L'appezzamento di terreno in oggetto, complessivamente, si presenta quindi comodo da raggiungere, in qualunque situazione meteorologica e di normale fertilità, conformato in modo tale da non far presupporre particolari ristagni di acqua.

Va però richiamato il fatto che i terreni in parola risultano interessati da "pericolosità moderata – soggetta a scolo meccanico- (P1)", di cui al Piano di Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di bacino del Sile e della pianura tra Piave e Livenza (del 2002); e da "Pericolosità idraulica media (P2)" di cui all'art. 11 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione (del 2012), (cfr. con **All. n. 36**).

La regolarità dell'appezzamento consente una completa meccanizzazione delle operazioni colturali. Il clima della zona è di tipo continentale, con inverni freddi ed estati calde e spesso afose. Le precipitazioni sono particolarmente concentrate in primavera ed autunno.

Non si è riscontrata la presenza, sui terreni di interesse, di allacciamenti diretti ad impianti e condutture di servizio pubblico quali: acqua potabile, energia elettrica e/o gas, a diretto consumo del fondo.

Al sopralluogo effettuato, la superficie produttiva del fondo, si è presentata coltivata a mais.

Il lotto di terreno risulta non recintato (parziale tratto di recinzione è presente lungo il lato nord, nella zona più a ovest, costituito da paletti metallici con addossate, in modo precario, fasce di materiale plastificato).

Esso si trova a breve distanza dal centro abitato di Musile di Piave (1500 m), risultando dunque ben servito, anche dai mezzi di trasporto pubblico di linea urbana ed extra urbana.

(cfr. con **Documentazione fotografica del Lotto n. 2 in Appendice**).

I beni immobili pignorati di cui si tratta (due terreni agricoli), ricapitolando, concorrono a formare un unico compendio immobiliare.

(Cfr. con **visure catastali in All.ti nn. 21 - 22, Tavola grafica 'A' e Documentazione fotografica n. 2 in Appendice**).

### Considerazioni generali:

Lo stato di manutenzione del fondo, può considerarsi BUONO.

#### **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'esecutato

(quota di 1/2 dell'intero)

Codice Fiscale

Codice Fiscale

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno.

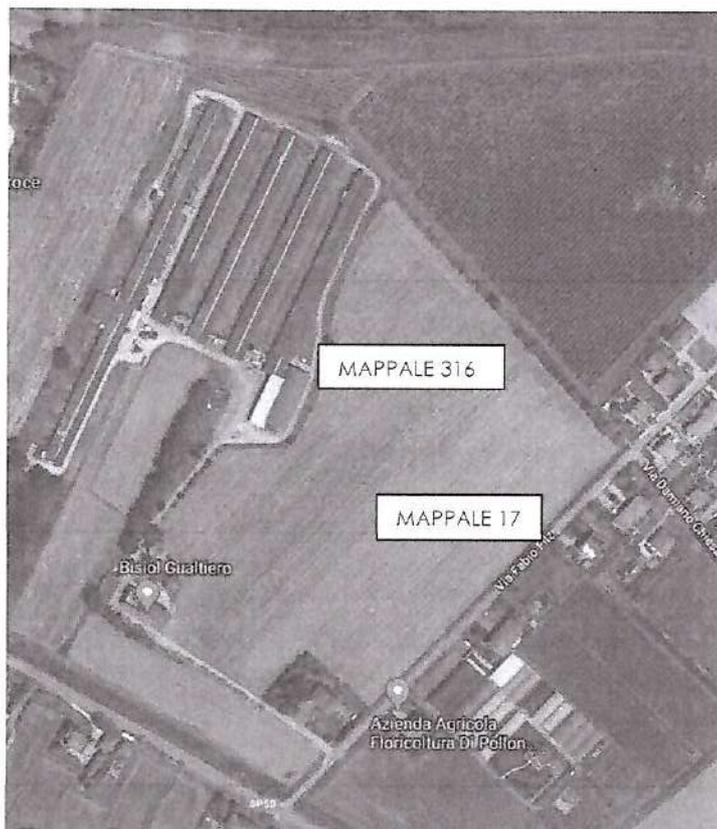


Figura 1 – Terreni pignorati (mappali 17 e 316) - immagine satellitare estrapolata da google maps - 2021

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

**CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSI' IDENTIFICATE CATASTALMENTE:**

Comune di MUSILE DI PIAVE (Ve)

Dati catastali:

'C' TERRENO - sez. U, fg. 4, mapp. n. 17 – ha 2 are 72 ca 70

'D' TERRENO - sez. U, fg. 4, mapp. n. 316 – ha 3 are 95 ca 00

**Superfici commerciali lorde (catastali):**

- per il bene terreno agricolo 'C' – mappale n. 17 = mq (da censimento catastale) 27.270,

- per il bene terreno agricolo 'D' – mappale n. 316 = mq (da censimento catastale) 39.500

**Per un totale a sommare di Sup. lorda pari a mq (catastali): (27.270 + 39.500) = mq 66.770**

**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. 2):**

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

procedura esecutiva qui di interesse, venditore

**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 24/02/2021 i terreni in parola sono apparsi nella disponibilità dei signori

che hanno gentilmente consentito l'accesso ai beni, alla scrivente CTU.

Tutto ciò premesso **i beni pignorati risultano, ai fini della procedura, nello stato di LIBERI**, ossia nella disponibilità degli esecutati, signori

**Identificativo corpo:** due terreni agricoli.

Terreno agricolo (di cui al mappale n. 17)

Terreno agricolo (di cui al mappale n. 316).

Unità tra loro confinanti.

### **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 esecutati, 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 ELETTRODOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28 marzo 1989 ai nn. 6471/4587 a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica Enel, per attraversamento cavo interrato, a peso del terreno nel Catasto Terreni del Comune di Musile di Piave con il foglio 4 particella 169 (che successivamente ha generato le particelle 315, 316 e 368).
- SERVITU' DI ELETTRODOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 marzo 1989 ai nn. 6472/4588 a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica Enel, per attraversamento linee aeree, a peso del terreno nel Catasto Terreni del Comune di Musile di Piave con il foglio 4, particella 169 (che successivamente ha generato le particelle 315, 316 e 368).
- 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).

- SERVITU' DI ACQUEDOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 settembre 2006 ai nn. 40777/23282, a favore dell'azienda Servizi Integrati S.p.A.; a peso dei terreni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Musile di Piave con il foglio 4, particelle 15, 312 (ora particella 368) e 316.
- 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 signori \_\_\_\_\_ 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: Porzione del mapp. 316 ricade in Vincolo Paesaggistico – Corsi d'Acqua (v. art. 142, c. 1, lett. c del D.Lgs. 42/2004, ml. 150 dal fiume Piave).

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

### 6.2.1 Iscrizioni al 05.02.2021 \_\_\_\_\_ all'08.04.2021 \_\_\_\_\_

- **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:

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 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 (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

- **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

6.2.2

**Trascrizioni al 05.02.2021**

**– all'08.04.2021 (Sforza Franca):**

- **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 , contro , 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

- **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. 2**

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. 2 qui trattato, identificati catastalmente in Catasto Terreni (C.T.): dal mappale n. 17 e dal mappale n. 316, entrambi 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
<b>Iscrizioni:</b>		
- 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
<b>Trascrizioni:</b>		
- pignoramento immob.	19146/13070 del 9.07.2013	€294,00
- pignoramento immob.	42840/29518 del 20.12.2019	€294,00
<b>Totale spesa di cancellazione formalità = circa</b>		<b>€17.885,00</b>

(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** (euro diciottomilacentocinquanta/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

L'appezzamento, costituito dai due terreni pignorati, qui in esame, NON è risultato gestito da alcun amministratore condominiale.

## 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, terreno agricolo (m. 17) e terreno agricolo (m. 316)**, tra loro contigui, si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari simili 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 (Deosti Immobili, Arca Immobiliare, ecc.), valori agricoli medi della provincia di Venezia/Ufficio del Territorio di Venezia, dell'Agenzia delle Entrate (annualità 2020), Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), Ed. EXEO, Listino 2020, (cfr. con **All. n. 13**).

### 8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita n. 2:

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 simili 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, delle dotazioni presenti, della configurazione plano-altimetrica, della consistenza complessiva, della salubrità del luogo, e del mercato di compravendita della zona, nonché del loro **generale stato di conservazione attuale, BUONO**.

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. 2:**

**Stima di tipo sintetico-comparativo:**

**oggetto di stima sono due TERRENI AGRICOLI, tra loro contigui, (in stato di conservazione BUONO)**, quali unità immobiliari site nel comune di Musile di Piave (Ve), via F. Filzi, censite presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, sezione U, fg. 4, mapp. n. 17 e mappale n. 316.

Eseguendo opportune indagini e valutazioni, considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per l'appezzamento complessivo in oggetto, propria suscettività ad essere

urbanizzato, ed in assenza di indicatori di mercato certi, la scrivente ritiene, ai fini della stima del più probabile valore di mercato del compendio, di opportunamente utilizzare, quale primo riferimento giusto al caso, "i valori agricoli medi" fissati dal Pronunciamento Commissione Provinciale, Ufficio del Territorio di Venezia, della Agenzia delle Entrate (v. **All. n. 13**), per l'annualità del 2020, "Regione Agraria n. 2-Musile di Piave," per terreni con coltura a 'seminativo' (Nota: va tenuto al contempo in debito conto, che detti valori costituiscono un mero punto di partenza, nel processo di valutazione di stima, non assurgendo a puro ed unico possibile riferimento, rimanendo un utile parametro di confronto e verifica, per valutazioni che vanno poi opportunamente parametrizzate alle effettive condizioni di mercato della zona di riferimento).

Ciò premesso, dall'esame dei valori suddetti, risulta, per il caso di specie, un valore agricolo medio (V.A.M.) di €67.000,00 ad ettaro. Da cui deriva un valore unitario di €/mq 6,7.

Tenuto anche conto, poi, dei valori espressi dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), Ed. EXEO, Listino 2020, con rilevazioni del 2019 (con registrata tendenza alla riduzione dei valori, che prosegue nell'anno 2019, rispetto l'anno precedente e che si ritiene, per le condizioni di mercato contingenti, da pandemia per covid-19, di poter estendere sino all'attualità), con valori, per la Provincia di Venezia, oscillanti da un minimo di €28.000/ha ad un massimo di €83.000/ha, ossia pari ad €/mq 2,8 minimi ed €/mq 8,3 massimi.

Tenuto infine conto dei valori di mercato, nella zona, comparabili al caso di specie, con assunzione di informazioni presso agenti immobiliari del mercato locale, ed in particolare tenuto conto dei rischi dovuti al fatto che i beni in oggetto sono ricompresi in "area P1: pericolosità moderata – soggetta a scolo meccanico" secondo il Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di bacino Sile e Pianura tra Piave e Livenza e in "area P2: pericolosità media" per il Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, tagliamento, Piave, Brenta e Bacchiglione, sia da ritenersi congruo un valore di stima, per i beni in esame, pari a:

**€/mq 5,50.**

**Superficie commerciale lorda Unità Immobiliare (v. pag. n. 20 che precede) x valore commerciale unitario congruo=**

da cui si perviene al seguente valore commerciale del complesso immobiliare pignorato  
(Lotto n. 2):

$$\text{mq } 66.770,00 \times \text{€/mq } 5,50 = \text{€}367.235,00$$

Si ottiene così il valore venale del coacervo dei beni immobili pignorati (Lotto n. 2), al netto di qualsivoglia detrazione/correzione, come esposto nella tabella a seguire:

<b>VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI - LOTTO n. 2</b> <b><u>AL NETTO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</u></b> UNITA' IMMOBILIARI: due TERRENI AGRICOLI in Comune di Musile di Piave (Ve) via F. Filzi Sezione U, foglio 4, mappali nn. 17 e 316	
Valore venale dell'INTERO (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000, al netto delle spese	€367.235,00+
<b>a) Valore venale quota - a corpo</b>	<b>€367.235,00#</b>

al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione	
--	--

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

Identificativo corpo: terreni agricoli

APE non prescritto, per gli immobile in esame (terreni agricoli), ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i..

-----

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

<b>VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO n. 2</b> <b><u>AL LORDO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</u></b> UNITA' IMMOBILIARI: due TERRENI AGRICOLI in Comune di Musile di Pieve (Ve) via F. Filzi Sezione U, foglio 4, mappali nn. 17 e 316	
Valore venale quota (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000 al netto delle spese:	€367.235,00+
Riduzione del 20% per immobile occupato:	€0,00-
Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti	€36.723,50-
Detrazione spese per la regolarizzazione di censimento catastale dei beni, pari a circa:	€200,00
Spese per pratiche/opere/forniture edili/spese tecniche di rimedio ad irregolarità urbanistico - edilizie pari a circa:	€2.000,00-
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:	€0,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE (abitazione) = circa:	€0,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli pari a circa:	€18.150,00-
Valore venale quota a corpo	€310.161,50≠
<b>Valore venale quota a corpo - arrotondata in difetto al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione</b>	<b>€310.000,00≠</b>

-----

**Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO di VENDITA n. 2, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dai beni immobili siti in comune di Musile di Piave (Ve), via F. Filzi, ossia da due TERRENI AGRICOLI:**

<b>VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI</b> <b>LOTTO DI VENDITA n. 2</b>
---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: TERRENO AGRICOLO, così censito: C.T.: Comune di Musile di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 4, mapp. n. 17, qualità/classe: seminativo – 1, superficie ha 2 are 72 ca 70, Reddito dominicale €292,80, Reddito Agrario €169,01.</li> <li>- Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: TERRENO AGRICOLO, così censito: C.T.: Comune di Musile di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 4, mapp. n. 316, qualità/classe: seminativo – 3, superficie ha 3 are 95 ca 00, Reddito Dominicale €326,40, Reddito Agrario €224,40.</li> </ul> <p>Il tutto ubicato in Comune di Musile di Piave (Ve), via F. Filzi</p>	€310.000,00≠
<p><b>Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PIENA PROPRIETA' - più probabile valore venale - a corpo</b> (in lettere: eurotrecentodiecimila/00)</p>	€310.000,00≠

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima dei beni immobili pignorati appresi alla procedura (Lotto n. 2), si stimano (a corpo), per la quota di 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', pari a:

**€310.000,00**

*(in lettere eurotrecentodiecimila/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 (Lotto n. 2: due Terreni agricoli, di cui ai mappali nn. 17 e 316). 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. 2** individuato, è pari a:

**€310.000,00**

*(in lettere eurotrecentodiecimila/00)*

I beni qui in esame, come pignorati, a formare il **Lotto di Vendita n. 2**, consistenti in **due Terreni agricoli (m. 17 e m. 316)** tra loro contigui, formanti un unico appezzamento, **NON risultano comodamente** (opportunamente), **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 interpello 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 - 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, sig.
- 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 (Roma) 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 degli 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. 2	002- TERRENO AGRICOLO (C) e TERRENO AGRICOLO (D) tra loro contigui
Diritto reale staggitto e Quota proprietà	<b>Due Terreni agricoli – 1000/1000 di Piena Proprietà complessivamente:</b> 500/1000 piena proprietà in capo a _____ (_____ ,esecutato) 500/1000 piena proprietà in capo a _____ (_____ ,esecutata)
Identificativo catastale	<b>Corpo (C) Terreno agricolo:</b> Identificato al Catasto Terreni: Comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi, sezione U, foglio n. 4, particella n. 17, qualità/classe: seminativo – 1, superficie ha 2, are 72, ca 70, Reddito Dominicale €292,80, Reddito Agrario €169,01.  <b>Corpo (D) Terreno agricolo:</b> Identificato al Catasto Terreni: Comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi, sezione U, foglio n. 4, particella n. 316, qualità/classe: seminativo – 3, superficie ha 3, are 95, ca 00, Reddito Dominicale €326,40, Reddito Agrario €224,40.
Valore venale quota pari a 1/1 dell'intero, complessivamente, del diritto di PIENA PROPRIETA' :	<b>€310.000,00#</b> (In lettere: euro trecentodiecimila/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'III.mo G.E., Dr.ssa Gabriella Zanon, attraverso la redazione della presente relazione, composta di n. 34 (trentaquattro) 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 (2) illustrante i beni immobili pignorati di interesse, ricompresi nel Lotto di Vendita n. 2 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.

## Tribunale Ordinario di Venezia

(aggiornamento 11.06.2021)

### 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 AUTORMESSA 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' n. 4 CAPANNONI ed accessori (E) ai piani terra/1, una CABINA energia elettrica (F) al piano terra, un LASTRICO SOLARE con impianto fotovoltaico (G) al piano 1°, un FABBRICATO DIRUTO ed accessori (H) ai piani terra/1/2, un TERRENO AGRICOLO (I), ed un TERRENO AGRICOLO (L) - LOTTO DI VENDITA N. 3.

#### Iscrizioni al 05.02.21

#### e all'08.04.21

- **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 ..... debitore non datore di ipoteca:

Fiorita s.c. (cf. 03954010279). 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 ..... ed 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 ..... (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

- **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

#### Trascrizioni al 05.02.21

#### al'08.04.21

- **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 ..... 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 a

- **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 ..... e 1/2 in capo a



- 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 ELETTRODOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28 marzo 1989 ai nn. 6471/4587 a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica Enel, per attraversamento cavo interrato, a peso del terreno nel Catasto Terreni del Comune di Musile di Piave con il foglio 4 particella 169 (che successivamente ha generato le particelle 315, 316 e 368).
- SERVITU' DI ELETTRODOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 marzo 1989 ai nn. 6472/4588 a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica Enel, per attraversamento linee aeree, a peso del terreno nel Catasto Terreni del Comune di Musile di Piave con il foglio 4, particella 169 (che successivamente ha generato le particelle 315, 316 e 368).
- 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).
- SERVITU' DI ACQUEDOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 settembre 2006 ai nn. 40777/23282, a favore dell'azienda Servizi Integrati S.p.A.; a peso dei terreni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Musile di Piave con il foglio 4, particelle 15, 312 (ora particella 368) e 316.
- 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 signori e 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”*.
- 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. pag. 46.

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:

1. esecutato (quota di 1/2 sull'intero del diritto di piena proprietà),  
esecutata (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. 3:**

I beni: n. 4 CAPANNONI ed accessori (E), una CABINA energia elettrica (F), un LASTRICO SOLARE con impianto fotovoltaico (G), un FABBRICATO DIRUTO ed accessori (H), un TERRENO AGRICOLO (I), ed un TERRENO AGRICOLO (L) sono ubicati in **COMUNE DI MUSILE DI PIAVE (VE), via F. Filzi** - sezione catastale urbana U, foglio n. 4, mappali nn. 368/sub. 1 (n. 4 CAPANNONI e accessori) sub. 2 (CABINA ENERGIA ELETTRICA), sub. 3 (LASTRICO SOLARE), mapp. 14 (FABBRICATO DIRUTO ed accessori), mapp. 15 (TERRENO AGRICOLO), mapp. 315 (TERRENO AGRICOLO) - (Lotto di Vendita n. 3).

3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.

Lotto di Vendita n. 3:

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

valore di stima Lotto di Vendita n. 3 pari a: €727.000,00 (eurosettecentoventisettemila/00) a corpo.



## INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA/INCARICO:	PAG. 6
1. - RISPONDENZA 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. 10
2. - GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI	PAG. 10
3. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA	PAG. 11
4. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI	PAG. 21
5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	PAG. 46
6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	PAG. 47
7. - SPESE FISSE DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI	PAG. 51
8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG. 51
8BIS. - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	PAG. 59
9. - VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	PAG. 61
10. - ELENCO ALLEGATI	PAG. 61
11. - IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DEI BENI	PAG. 65
12. - PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	PAG. 66



**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 (all'attualità) dal mappale n. 368/subalterni nn.: 1 (n. 4 capannoni ed accessori – denominati 'E') - 2 (cabina energia elettrica – denominata 'F') - 3 (lastrico solare con impianto fotovoltaico - denominato 'G'), mappale n. 14 (fabbricato diruto e terreno annesso - denominato 'H'), mappale n. 15 (terreno agricolo – denominato 'I'), mappale n. 315 (terreno agricolo – denominato 'L'), componenti il LOTTO di VENDITA n. 3.**

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 PPAA. 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 pertinenziali;
- 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/di 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.

Altresi 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 signor \_\_\_\_\_ e alla signora \_\_\_\_\_ (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 richiedendo 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 provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori 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 - c.a.p. 30024

**Lotto: 003 – n. 4 CAPANNONI e accessori (E) una CABINA ENERGIA ELETTRICA (F)  
un LASTRICO SOLARE con IMPIANTO FOVOLTAICO (G) un FABBRICATO DIRUTO (H)  
un TERRENO AGRICOLO (I) un TERRENO AGRICOLO (L) ed accessori**

#### **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: in \_\_\_\_\_

Stato civile: \_\_\_\_\_

##### Esecutata:

Nata a: \_\_\_\_\_

Codice Fiscale: \_\_\_\_\_

Residenza: \_\_\_\_\_

Stato civile: \_\_\_\_\_

Data matrimonio: \_\_\_\_\_



**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), gli \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ 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 sopralluoghi esperiti dalla sottoscritta nei luoghi di cui si tratta in data 29/07/2020 e 24/02/2021, 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 3 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. Si segnala anche la presenza di aziende industriali del comparto alimentare. 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. 3**

**LOTTO N. 3 - composto dai seguenti beni immobili in comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi, sezione urbana, foglio n. 4:**

**E)** Quota pari ad 1/1 complessiva, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a \_\_\_\_\_ (per la quota di ½ in capo a ciascuno), di **n. 4 capannoni** ed accessori annessi, ubicati ai piani terra e primo (mapp. 368/sub. 1);

**F)** 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 **cabina per energia elettrica**, ubicata al piano terra (mapp. 368/sub. 2);

**G)** Quota pari ad 1/1 complessiva, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a \_\_\_\_\_ (per la quota di ½ in capo a ciascuno), di **lastrico solare (sui quattro capannoni denominati 'E') con impianto fotovoltaico**, ubicato al piano primo (mapp. 368/sub. 3);

**H)** Quota pari ad 1/1 complessiva, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a \_\_\_\_\_ (per la quota di ½ in capo a ciascuno), di un **fabbricato diruto** ubicato ai piani terra/primo/secondo (mapp. 14);

**I)** Quota pari ad 1/1 complessiva, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a \_\_\_\_\_ (per la quota di ½ in capo a ciascuno), di un **terreno agricolo** (mapp. 15);

**L)** Quota pari ad 1/1 complessiva, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a \_\_\_\_\_ (per la quota di ½ in capo a ciascuno), di un **terreno agricolo** (mapp. 315).



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 agli immobili qui oggetto di stima.

La superficie catastale, complessiva, dei terreni, afferenti agli immobili costituenti il lotto di vendita n. 3 (immobili denominati: E-F-G-H-I-L), ed accessori, qui in esame (mappali nn. 368, 14, 15 e 315), ammonta complessivamente a mq (29.363 + 2.540 + 1.290 + 4.757) = mq 37.950 (catastali), equivalenti, quindi, a poco meno di quattro ettari.

L'insieme degli stessi risulta raggiungibile dalla via Fabio Filzi, in Musile di Piave, con accesso dal terreno di cui al mappale n. 14. Quest'ultimo è accessibile a mezzo percorso carrabile, di vetusta asfaltatura, con rappezzi in ghiaio, quale percorso di tipo 'vicinale', su cui grava servitù di passaggio, interdetto al transito ai non aventi diritto, da una sbarra rimovibile (allocata sul contiguo mappale n. 316 - v. Lotto n. 2 di vendita), attraversamento che si estende, dalla via Fabio Filzi, lungo i lotti di cui ai mappali nn. 170, 17 e 316. All'interno del compendio, si snoda un percorso carrabile, che da sud va verso nord, contornando i 4 capannoni (corpo 'E') e sviluppando un percorso, con terminale a nord ad anello (andata e ritorno, verso la via Filzi).

Detta viabilità interna, viene utilizzata anche come accesso, da terzi, al limitrofo capannone, posto sul mappale n. 373, di altra proprietà.

Il compendio in esame si articola in:

**corpo 'E'** (mapp. 368/sub. 1): n. 4 capannoni per allevamento galline ovaiole al piano terra (ora dismessi all'uso - identificati in planimetria catastale, in All. n. 33, dai corpi 'A') con terreno annesso; una cabina 'Enel' (contigua a nord, con capannone posto più a est) al piano terra (identificata dalla lettera 'B' in All. n. 33); una sala 'deposito uova' (al piano terra, con soppalco al P.1 - identificata dalla lettera 'C' in All. 33); una tettoia (P.T. - identificata dalla lettera 'D' in All. 33); un deposito (P.T. - identificato dalla lettera 'E' in All. 33); una cella frigo (P.T. - identificata dalla lettera 'F' in All. 33); n. 3 silos per deposito mais (ancora accatastati, ma demoliti/rimossi - identificati dalla lettera 'G' in All. 33); una vasca molino, fatiscente (P.T. - identificata dalla lettera 'H' in All. 33); una cabina elevatore non più esistente (P.T. - identificata dalla lettera 'I' in All. 33); un magazzino per essiccatoio con tettoia (P.T. - identificato dalla lettera 'J' in All. 33); un magazzino deposito mais (P.T. - identificato dalla lettera 'K' in All. 33); n. 3 silos per deposito mais, fatiscenti (identificati dalla lettera 'L' in All. 33). (Nota: i corpi denominati, in scheda catastale, C-D-E-F costituiscono corpo "centro imballò", annesso al capannone posto più a est nel lotto).

**corpo 'F'** (mapp. 368/sub. 2): una cabina energia elettrica (P.T.), posta nelle vicinanze del capannone pignorato ubicato più ad est rispetto agli altri, addossata al lato ovest del medesimo (v. All. n. 34);



**corpo 'G'** (mapp. 368/sub. 3): lastrico solare, con impianto fotovoltaico (P.1), posto in copertura dei quattro capannoni di cui al mappale n. 368/sub. 1 (corpo 'E'), con pannelli sulla lunghezza delle quattro falde est e solo parzialmente (per circa metà della lunghezza) sulle falde ovest, dei due soli capannoni ubicati più a est nel lotto;

**corpo 'H'** (mapp. 14): fabbricato diruto con terreno annesso (v. All. n. 23);

**corpo 'I'** (mapp. 15): terreno agricolo, parte a seminativo (da catasto per mq 1.100) e parte a bosco ceduo (da catasto per mq 190), mentre all'attualità, in effetti, è tutto mantenuto a seminativo (v. All. n. 23);

**corpo 'L'** (mapp. 315): terreno agricolo, seminativo, con filare d'alberi lungo il lato est (v. All. n. 23).

Quanto alla ricostruzione dell'iter amministrativo legittimante la costruzione/trasformazione dei manufatti edilizi presenti sui lotti in esame, si rimanda alla trattazione a seguire.

In particolare i quattro capannoni pignorati (mapp. 368/s. 1), una cabina energia elettrica (mapp. 368/s. 2), un lastrico solare, con impianto fotovoltaico (mapp. 368/s. 3), un fabbricato diruto (mapp. 14), due terreni agricoli (mapp.li 15 e 315), oltre accessori annessi, 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. 3.

#### **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 bilanciare (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:** n. 4 capannoni, n. 1 cabina energia elettrica, n. 1 lastrico solare, con impianto fotovoltaico, n. 1 fabbricato diruto, n. 2 terreni agricoli, oltre accessori annessi, concorrono a creare un unico complesso immobiliare.

Beni accessibili dalla via F. Filzi per servitù di passaggio.

Comune di Musile di Piave, foglio n. 4:

- n. 4 capannoni (C.F.: m. 368/s. 1 - categ. D/10) piani T./1 ed accessori
- n. 1 cabina elettrica (C.F.: m. 368/s. 2 - categ. D/1) P.T.
- n. 1 lastrico solare - impianto fotovoltaico (C.F.: m. 368/s. 3 - categ. lastrico solare) P.1
- n. 1 fabbricato diruto (C.T.: m. 14) piani T./1/2 e terreno annesso
- terreno agricolo (C.T.: m. 15 – seminativo)
- terreno agricolo (C.T.: m. 315 – seminativo)

Unità tra loro, consequenzialmente, comunicanti.

#### 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.

#### IDENTIFICAZIONE IN AGENZIA DELLE ENTRATE/TERRITORIO:

**CATASTO FABBRICATI**

**E – n. 4 CAPANNONI ed accessori**, così censiti:

**Comune:** Musile di Piave (cod. F826)

**Sezione:** U

**Foglio:** n. 4

**Mappale:** n. 368 (\*)

**Subalterno:** n. 1 (\*\*)

**Zona Censuaria:** /

**Categoria:** D/10

**Classe:** /

**Consistenza:** /

**Rendita:** €15.124,80



**Indirizzo:** via F. Filzi n. 7 – piano: T-1

**Superficie catastale:** /

**Intestazione Catastale all' 08.01.2021:**

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

**Scheda planimetrica catastale:** v. Allegato n. 33

(Cfr. con All.ti nn. 23-24-28-29-30-33).

Note:

(\*): immobili soppressi, originari del precedente: Foglio n. 4, mapp.li nn. 312, 169, sono stati variati inoltre i seguenti immobili, sempre del foglio n. 4, particella 313, 314, 315, 316, 13. Presso il Catasto terreni, giusto frazionamento in data 22/11/2001 n. 2778.1/2001, la particella 169 di are 755.30 è stata frazionata originando, fra le altre, la particella 312 di are 293.63. In data 25/11/2009 n. 257619.1/2009 la particella 312 di are 293.63 (fabbricato rurale) è stata soppressa e sostituita dalla particella 368 di are 293.63, ed è passata fra gli enti urbani. Successivamente, in data 31/08/2018 la particella è stata oggetto di variazione per ampliamento n. 76816.1/2018, senza variazione dei dati catastali.

(\*\*): presso il Catasto Fabbricati, giusta denuncia in data 27/11/2009 n. 3838.1/2009 è stato costituito il fabbricato di cui alla particella 368. In data 30/04/2019, presso il C.F., giusta variazione per ridefinizione di corte, in atti dal 02/05/2019, la particella 368 è stata sostituita dalla particella 368, subalterno n. 1 (in stessa data sono stati costituiti anche i subalterni nn. 2 e 3 del mappale 368).

(\*\*\*): intestazione dei beni corretta: 500/1000 in capo a \_\_\_\_\_ (esecutato) e 500/1000 in capo a \_\_\_\_\_ (esecutata).

(v. All. ti nn. 6 e 10)

**CATASTO FABBRICATI**

**F – CABINA ENERGIA ELETTRICA, così censita:**

**Comune:** Musile di Piave (cod. F826)

**Sezione:** U

**Foglio:** n. 4

**Mappale:** n. 368 (\*)

**Subalterno:** n. 2 (\*\*)

**Zona Censuaria:** /

**Categoria:** D/1

**Classe:** /

**Consistenza:** /

**Rendita:** €100,00

**Indirizzo:** via F. Filzi n. 7 – piano: T.

**Superficie catastale:** /

**Intestazione Catastale all' 08.01.2021:**

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

**Scheda planimetrica catastale:** v. Allegato n. 34

(Cfr. con All.ti nn. 23-24-28-29-31-34).

Note:

(\*): immobili soppressi, originari del precedente: Foglio n. 4, mapp.li nn. 312, 169, sono stati variati inoltre i seguenti immobili, sempre del foglio n. 4, particella 313, 314, 315, 316, 13. Presso il Catasto terreni, giusto frazionamento in data 22/11/2001 n. 2778.1/2001, la particella 169 di are 755.30 è stata frazionata originando, fra le altre, la particella 312 di are 293.63. In data 25/11/2009 n. 257619.1/2009 la particella 312 di are 293.63 (fabbricato rurale) è stata soppressa e sostituita dalla particella 368 di are 293.63, ed è passata fra gli enti urbani. Successivamente, in data 31/08/2018 la particella è stata oggetto di variazione per ampliamento n.



76816.1/2018, senza variazione dei dati catastali.

(\*\*): presso il Catasto Fabbricati, giusta denuncia in data 02/05/2019 n. 584.1/2019, in atti dal 03/05/2019 è stata accatastata l'unità di cui al subalterno n. 2 del mappale n. 368 (in stessa data è stato costituito il subalterno n. 3, in data 30/04/19 il subalterno n. 1).

(\*\*\*): intestazione dei beni corretta: 500/1000 in capo a \_\_\_\_\_ (esecutata) \_\_\_\_\_ (esecutato) e 500/1000 in capo a \_\_\_\_\_

(v. All. ti nn. 6 e 10).

#### CATASTO FABBRICATI

##### **G – LASTRICO SOLARE - impianto fotovoltaico, così censito:**

**Comune:** Musile di Piave (cod. F826)

**Sezione:** U

**Foglio:** n. 4

**Mappale:** n. 368 (\*)

**Subalterno:** n. 3 (\*\*)

**Zona Censuaria:** /

**Categoria:** lastrico solare

**Classe:** /

**Consistenza:** 8763 mq

**Rendita:** /

**Indirizzo:** via F. Filzi n. 7 – piano: 1

**Superficie catastale:** /

**Intestazione Catastale all' 08.01.2021:**

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

**Scheda planimetrica catastale:** /

(Cfr. con All.ti nn. 23-24-28-29-32).

#### Note:

(\*): immobili soppressi, originari del precedente: Foglio n. 4, mapp. n. 312, 169, sono stati variati inoltre i seguenti immobili, sempre del foglio n. 4, particella 313, 314, 315, 316, 13. Presso il Catasto terreni, giusto frazionamento in data 22/11/2001 n. 2778.1/2001, la particella 169 di are 755.30 è stata frazionata originando, fra le altre, la particella 312 di are 293.63. In data 25/11/2009 n. 257619.1/2009 la particella 312 di are 293.63 (fabbricato rurale) è stata soppressa e sostituita dalla particella 368 di are 293.63, ed è passata fra gli enti urbani. Successivamente, in data 31/08/2018 la particella è stata oggetto di variazione per ampliamento n. 76816.1/2018, senza variazione dei dati catastali.

(\*\*): presso il Catasto Fabbricati, con denuncia di unità afferente edificata in sopraelevazione in data 30/04/2019 n. 572.1/2019, in atti dal 02/05/2019, è stata accatastata l'unità di cui al subalterno 3 (in data 30/04/19 è stato costituito il subalterno 1 e in data 02/05/19 il subalterno 2).

(\*\*\*): intestazione dei beni corretta: 500/1000 in capo a \_\_\_\_\_ (esecutata) \_\_\_\_\_ (esecutato) e 500/1000 in capo a \_\_\_\_\_

(v. All. ti nn. 6 e 10).

#### CATASTO TERRENI

##### **H – FABBRICATO DIRUTO, ed area scoperta annessa, così censito:**

**Comune:** Musile di Piave (cod. F826)

**Sezione:** U

**Foglio:** n. 4

**Mappale:** n. 14 (\*)

**Subalterno:** /



Zona Censuaria: /

Qualità: fabbricato diruto (\*\*)

Classe: /

Superficie: are 25 ca 40

Redito Dominicale: /

Reddito Agrario: /

Indirizzo: /

Intestazione Catastale all' 08.01.2021:

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

Scheda planimetrica catastale: /

(Cfr. con All.ti nn. 23-25).

Note:

(\*): particella 14 risulta così censita sin dall'impianto meccanografico del 26/06/1975;

(\*\*): giusta variazione d'ufficio in data 03/11/2017 n. 2047.1/2017, l'immobile di cui al foglio n. 4 particella 14, è passato da "fabbricato rurale" a "fabbricato diruto";

(\*\*\*): intestazione dei beni corretta: 500/1000 in capo a \_\_\_\_\_ (esecutato) e 500/1000 in capo a \_\_\_\_\_ (esecutata).

(v. All. ti nn. 6 e 10).

**CATASTO TERRENI**

**I – TERRENO** così censito:

Comune: Musile di Piave (cod. F826)

Sezione: U

Foglio: n. 4

Mappale: n. 15 (\*)

Subalterno: /

Zona Censuaria: /

Qualità: seminativo/bosco ceduo

Classe: 3/U

Superficie: are 11 ca 00 / are 01 ca 90

Redito Dominicale: €9,00 / €0,39

Reddito Agrario: €6,25 / €0,10

Indirizzo: /

Intestazione Catastale all' 08.01.2021:

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

Scheda planimetrica catastale: /

(Cfr. con All.ti nn. 23-26).

Note:

(\*): particella 15 risulta così censita sin dall'impianto meccanografico del 26/06/1975, salva la modifica per variazione culturale in data 08/03/2007 n. 12698.1/2007.

(\*\*): intestazione dei beni corretta: 500/1000 in capo a \_\_\_\_\_ (esecutato) e 500/1000 in capo a \_\_\_\_\_ (esecutata).

(v. All. ti nn. 6 e 10).





- i beni non riportano corretta intestazione catastale, ai due coniugi esecutati, signori \_\_\_\_\_  
per la quota di  $\frac{1}{2}$  in capo a ciascuno (risultando intestati, erroneamente in Catasto, per la quota di 1000/1000 in capo al solo signor \_\_\_\_\_)

**F) cabina energia elettrica (m. 368/sub. 2):**

- il bene non riporta corretta intestazione catastale, ai due coniugi esecutati, signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
per la quota di  $\frac{1}{2}$  in capo a ciascuno (risultando intestato, erroneamente in Catasto, per la quota di 1000/1000 in capo al solo signor \_\_\_\_\_)

**G) lastrico solare (m. 368/sub. 3):**

- il bene non riporta corretta intestazione catastale, ai due coniugi esecutati, signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
per la quota di  $\frac{1}{2}$  in capo a ciascuno (risultando intestati, erroneamente in Catasto, per la quota di 1000/1000 in capo al solo signor \_\_\_\_\_)

**H) fabbricato diruto e terreno annesso (m. 14):**

- il bene non riporta corretta intestazione catastale, ai due coniugi esecutati, signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
per la quota di  $\frac{1}{2}$  in capo a ciascuno (risultando intestato, erroneamente in Catasto, per la quota di 1000/1000 in capo al solo signor \_\_\_\_\_)

**I) terreno agricolo (m. 15):**

- il bene non riporta corretta intestazione catastale, ai due coniugi esecutati, signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
per la quota di  $\frac{1}{2}$  in capo a ciascuno (risultando intestato, erroneamente in Catasto, per la quota di 1000/1000 in capo al solo signor \_\_\_\_\_)

**L) terreno agricolo (m. 315):**

- il bene è censito per porzione a coltura di 'seminativo' (mq 1.100) e per porzione a 'bosco ceduo' (mq 190): quest'ultima fattispecie colturale non appare presente in loco;  
- il bene non riporta corretta intestazione catastale, ai due coniugi esecutati, signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
per la quota di  $\frac{1}{2}$  in capo a ciascuno (risultando intestato, erroneamente in Catasto, per la quota di 1000/1000 in capo al solo signor \_\_\_\_\_)

Come meglio si illustrerà nel proseguo, le opere abusive esistenti andranno demolite/rimosse 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 e presa d'atto di quanto non più esistente, con puntuale verifica metrica/analisi distributiva, da effettuare, in corso di rilievo metrico dettagliato.

(V. a raffronto, quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale di riferimento in All. n. 33 e lo stato de beni come legittimo, deducibile dall'analisi delle più recenti pratiche edilizie di riferimento, come meglio descritte nel paragrafo che segue e nella Documentazione fotografica n. 3 in Appendice).

Rimedi alle irregolarità catastali sopra evidenziate:

**E) n. 4 capannoni ed accessori (m. 368/sub. 1):**

Per realizzare variazione DOCFA, al fine di regolarizzare la planimetria catastale degli immobili, una volta rimosse le opere abusive presenti, si computano costi tecnici, nonché oneri connessi, a carico dell'aggiudicatario, pari a circa €5.000,00.



Per tutti i beni:

E) n. 4 capannoni ed accessori (m. 368/sub. 1), F) cabina energia elettrica (m. 368/sub. 2), G) lastrico solare (m. 368/sub. 3), H) fabbricato diruto e terreno annesso (m. 14), I) terreno agricolo (m. 15), L) terreno agricolo (m. 315):

Costi tecnici, per censire correttamente gli intestati dei beni, pari a circa €500,00.

Per il bene,

I) terreno agricolo (m. 15):

Costi tecnici per censire correttamente qualità e classe colturale del terreno agricolo, pari circa ad €200,00

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità catastale, degli immobili: E) n. 4 capannoni ed accessori (m. 368/sub. 1), F) cabina energia elettrica (m. 368/sub. 2), G) lastrico solare (m. 368/sub. 3), H) fabbricato diruto e terreno annesso (m. 14), I) terreno agricolo (m. 15), L) terreno agricolo (m. 315).

Totale costi catastali per il Lotto di Vendita 003: €(5.000,00 + 500,00 + 200,00) = €5.700,00

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 delle pratiche catastali 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. 3 – n. 4 CAPANNONI ed accessori (P.T.), una CABINA ENERGIA ELETTRICA (P.T.); un LASTRICO SOLARE con impianto fotovoltaico (P.1), un FABBRICATO DIRUTO con terreno annesso; due TERRENI agricoli,  
dal punto di vista edilizio:

Si ripercorrono, a seguire, le pratiche edilizie afferenti ai beni in esame, come rese disponibili



dalla P.A. comunale:

- **n. 4 capannoni ed accessori, cabina energia elettrica ed impianto fotovoltaico:**

a)

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 27 del 24.03.1970 (in Variante a Licenza ed. n. 25 del 10.03.1970, archiviata) inerente costruzione di cinque 'capannoni ad uso allevamento avicolo' in località Contrada S. Rocco,

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Licenza Edilizia

**Oggetto:** costruzione di fabbricati

**Presentazione in data:** 18/03/1970

**Rilascio in data:** 24/03/1970

**Abitabilità/agibilità:**

n. 57/71 del 16/06/71 (capannone 1 – qui denominato A)

n. 13/72 del 10/05/1972 (capannone 2 – qui denominato B)

n. 46/72 del 16/11/1972 (capannone 3 – qui denominato C)

n. 51/73 del 28/12/1973 (capannone 4 – qui denominato D)

(ulteriore agibilità n. 49/76 inerente 5° capannone di altra proprietà)

(cfr. con All. n. 50)

b)

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 189 del 20/12/1972, per costruzione di "Capannone ad uso centro di selezione ed imballo uova".

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Licenza Edilizia

**Oggetto:** progetto per realizzazione costruzione edilizia\*

**Presentazione in data:** 12/12/1972

**Rilascio in data:** 20/12/1972

**Abitabilità/agibilità:** n. 46/73 del 22/12/1973

\* a corredo della pratica: Atto di Collaudo opere in c.a. (ex L. 1086/1971), dell'ing. Ernesto Mondelli - prot. Uff. Genio Civile di Venezia n. 322 del 02/07/1973.

(cfr. con All. n. 51)

c)

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 87/1977, rilasciata il 29/01/1977 a titolo precario, per lavori di "Costruzione di un silo prefabbricato in lamiera zincata per deposito mais"

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Licenza edilizia

**Oggetto:** costruzione di un silo

**Presentazione in data:** 13/07/1976

**Rilascio in data:** 29/01/1977 a titolo precario

**Abitabilità/agibilità:** /

(cfr. con All. n. 52)

d)

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 8/1978, rilasciata il 17/04/1978, per lavori di



“Costruzione di due silos in lamiera prefabbricati e sopraelevazione di uno esistente”

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto: costruzione di due silos

Presentazione in data: 24/02/1978

Rilascio in data: 17/04/1978

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 53)

e)

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 67/1981, rilasciata il 28/11/1981, per lavori di “Costruzione di una vasca di accumulo mais costituita da soli muti di contenimento con demolizione garage esistente”

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto: costruzione di vasca di accumulo

Presentazione in data: 27/06/1981

Rilascio in data: 17/04/1978

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 54)

f)

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 17/1982, rilasciata il 17/02/1982, per lavori di “Costruzione di un silo prefabbricato zincata per deposito mais a servizio dell'allevamento avicolo”

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto: costruzione di un silo

Presentazione in data: 27/06/1981

Rilascio in data: 17/02/1982

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 55)

g)

Numero pratica: Asseverazione (ex art. 76 L.R.V. n. 61/1985) prot. n. 3130/1988, depositata in Comune il 29/03/1988, per “opere interne da eseguire su fabbricato ad uso centro imballo uova”

Intestazione:

Tipo pratica: Relazione Asseverata

Oggetto: opere interne

Presentazione in data: 29/03/1988

Rilascio in data: 29/03/1988

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 56)

h)



Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 27/1994, rilasciata il 22/04/1994 e variante prot. 1076 del 13/02/1995**, per lavori di "Costruzione in ampliamento di fabbricato ad uso avicolo" (con nuova distribuzione interna per imp. pastorizzazione – centro imballo).

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto: opere di costruzione

Presentazione in data: /

Rilascio in data: 13/02/1995

Abitabilità/agibilità: Permesso di Agibilità n. 12/95 del 21/02/1995

(cfr. con All. n. 57)

i)

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 60/1997, rilasciata il 21/07/1997** per "lavori di ampliamento di centro imballo uova con costruzione di nuovi spogliatoi"

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto: opere di costruzione

Presentazione in data: 08/01/1997

Rilascio in data: 21/07/1997

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 58)

l)

Numero pratica: **Concessione Edilizia in sanatoria n. 96/1997, rilasciata il 21/07/1997** per opere abusive in: n. 4 capannoni (A-B-C-D), centro imballo uova (fabbr. E), vasca per molino, cabina elevatore e tettoia (fabbr. F), magazzino per essiccatoio (fabbr. G), magazzino deposito mais e tettoia (fabbr. H), cabina per pesa (fabbr. I).

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data: 30/06/1987

Rilascio in data: 21/07/1997

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 59)

m)

Numero pratica: **DOMANDA DINIEGATA – ARCHIVIATA PER MANCATA INTEGRAZIONE NEI TERMINI: D.I.A. n. 5378, del 06/04/2005** inerente "installazione di un impianto di essiccazione di pollina su capannoni ad uso allevamento avicolo"

Intestazione: .....

Tipo pratica: D.I.A.

Oggetto: opere da edificare

Presentazione in data: 06/04/2005

Diniego in data: 17/02/2006

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 60)



n)

Numero pratica: **DOMANDA DINIEGATA – ARCHIVIATA PER MANCATA INTEGRAZIONE NEI TERMINI:** D.I.A. n. 16214, del 14/10/2005 inerente “installazione di un impianto di essiccazione di pollina, a capannone ad uso allevamento avicolo”

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Oggetto: opere da edificare

Presentazione in data: 14/10/2005

Diniego in data: 17/02/2006

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 61**)

o)

Numero pratica: **Comunicazione Libera prot. 8878 del 03/06/2010** (superata dalla DIA n. 8730/2011 - v. pratica 'p' che segue), inerente installazione impianto fotovoltaico integrato

Intestazione: /

Tipo pratica: Comunicazione libera

Oggetto: opere in attività libera

Presentazione in data: 03/06/2010

Rilascio in data: 03/06/2010

Abitabilità/agibilità: /

p)

Numero pratica: **D.I.A. prot. n. 8730/2011 del 31/05/2011** inerente “Sostituzione coperture di capannoni esistenti e posa di impianto fotovoltaico sulle falde poste a est”

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria \*

Presentazione in data: 31/05/2011

Rilascio in data: 31/05/2011 oltre integrazioni del 19/09/2011

Abitabilità/agibilità: /

\* a corredo della pratica: autorizzazione paesaggistica n. 13472 del 24/08/2011, per installazione impianto fotovoltaico in copertura.

(cfr. con **All. n. 62**)

q)

Numero pratica: **DOMANDA DINIEGATA – ARCHIVIATA PER MANCATA INTEGRAZIONE NEI TERMINI:** S.C.I.A. n. 35/2012 del 19/04/2012 inerente “Variante alla DIA prot. 8730/2011 per integrazione impianto fotovoltaico e realizzazione cabina enel”

Intestazione:

Tipo pratica: S.C.I.A.

Oggetto: opere da edificare

Presentazione in data: 19/04/2012

Diniego in data: 17/04/2013

Abitabilità/agibilità: /



(cfr. con All. n. 63)

r)

Numero pratica: **Ordinanza n. 41/2013 del 17/05/2013** – “Ordinanza di sgombero e di inagibilità per motivi di sicurezza del capannone avicolo sito in via Filzi a seguito di incendio verificatosi in data 15/05/2013” – capannone n. 4 (capannone all'estremità ovest del lotto)

Destinatario: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Ordinanza comunale

Oggetto: ordine di sgombero e inagibilità

Emessa in data: 17/05/2013

(cfr. con All. n. 64)

s)

Numero pratica: **C.I.L.A. n. 27/2017 del 09/05/2017** prot. 7771, inerente “manutenzione straordinaria dell'impianto fotovoltaico per incendio” – capannone n. 4 (capannone all'estremità ovest del lotto)

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: C.I.L.A.

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria (leggera)

Presentazione in data: 09/05/2017

Rilascio in data: 09/05/2017

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 65)

t)

Numero pratica: **S.C.I.A. in sanatoria n. 48/2017 del 18/07/2017**, inerente “sanatoria e completamento opere in variante alla D.I.A. prot. n. 8730/2011 per integrazione impianto fotovoltaico, realizzazione di Cabina Enel e ricostruzione cabina crollata del capannone n. 4” – (capannone all'estremità ovest del lotto)

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: SCIA in sanatoria

Oggetto: opere in sanatoria \*

Presentazione in data: 18/07/2017

Rilascio in data: 18/07/2017

Abitabilità/agibilità: /

\* a corredo della pratica: sostituzione materiale di copertura autorizzato con pratica paesaggistica n. 13472 del 24/08/2011 con pannelli in lamiera grecata pre-verniciata (colore rosso Siena – Ral 3009); Autorizzazione paesaggistica prot. 5340 – pratica n. 58 del 07/04/2014; Collaudo opere in c.a. n. 17/13 (per la parte di capannone n. 4 – qui denominato D), depositato in data 25/06/2014.

(cfr. con All. n. 66)

u)

Numero pratica: **C.I.L.A. n. 62/2017 del 21/08/2017**, inerente lavori di costruzione di “zona filtro equipaggiata con spogliatoio e lavandino detergenti” per allevamento avicolo (zona imballaggio)



Intestazione:

Tipo pratica: CILA

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data: 21/08/2017

Rilascio in data: 21/08/2017

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 67)

- fabbricato diruto (\*):

v)

Numero pratica: Licenza edilizia n. 15/1976 del 30/01/1976 n. registro costruzioni n. 88/75, inerente lavori di costruzione di "pesa con cabina"

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza edilizia

Oggetto: opere di costruzione

Presentazione in data: 27/12/1975

Rilascio in data: 30/01/1976

Abitabilità/agibilità: Dichiarazione di usabilità del 20/10/1976 n. 50/76

(cfr. con All. n. 48)

z)

Numero pratica: DOMANDA SENZA RILASCIO DI TITOLO per Licenza edilizia n. 99/1976 - istanza del 12/08/1976, inerente "restauro e risanamento di fabbricato rurale da destinare a magazzino e deposito mais"

Intestazione:

Tipo pratica: domanda di Licenza edilizia

Oggetto: opere di restauro e risanamento

Presentazione in data: 12/08/1976

Rilascio in data: /

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 49)

(\*): L'edificio, insistente sul mappale n. 14, quale fabbricato all'oggi 'diruto', risulta edificato ante 01/09/1967 (v. quanto dichiarato in All. 59), quando il comune di Musile di Piave, non era regolato, nell'edificazione, da alcuno strumento urbanistico vigente, mentre vi risultava cogente solo Regolamento Edilizio, a normare l'edificazione nei soli centri abitati. Essendo, il fabbricato in parola, ubicato in area agricola, al di fuori del perimetro del centro abitato, la sua edificazione risulta quindi legittima, *sine titulo* (v. inoltre rilascio da parte della P.A. comunale della Licenza Edilizia n. 15/76 in All. 48, senza nulla eccepire, in termini di legittimità amministrativa del fabbricato stesso).

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.

**Conformità edilizia:**

**- UNITA' EDILIZIE denominate: E - quattro capannoni pignorati (mapp. 368/s. 1), F - una cabina energia elettrica (mapp. 368/s. 2), G - lastrico solare, con impianto fotovoltaico (mapp. 368/s. 3), H - un fabbricato diruto (mapp. 14), I - terreno agricolo (mapp. 15), L - terreno agricolo (mapp. 315), oltre accessori annessi:**

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, sopra menzionati 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 dei beni, come forniti dalla P.A. e di cui sopra, in via di massima, indicativa, non esaustiva, con ricognizione a vista, si è potuto accertare quanto segue.

**SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:**

- n. 4 CAPANNONI ed ACCESSORI ANNESSI - pignorati (E) - mapp. 368/sub. 1:
  - nel corpo "imballaggio" del capannone qui denominato 'A' (corpo che nella scheda planimetrica di riferimento è denominato 'E' - v. All. n. 33 e v. anche pratiche edilizie di riferimento in All.ti nn. 51-56-57-60-62 e sanatoria edilizia in All. n. 59) si rilevano difformità distributive, tra cui: nella zona 'deposito uova' è presente, in loco, un vano w.c. (non assentito), posto nella zona ingresso a sud; assente una parete divisoria, assentita, al di sotto del soppalco, posta tra 'zona spedizione' e 'zona deposito'; un ulteriore w.c., non assentito, nel corpo "imballaggio" è presente tra il locale doccia e la zona deposito; nella 'sala di lavorazione e confezionamento uova', posta a nord del corpo imballaggio, è presente un soppalco (in metallo) non assentito; l'ala a est del corpo 'imballaggio', con nuovi spogliatoi, assentita per nuova costruzione nella C.E. n. 60/1997 (v. All. 58) non è stata realizzata, mentre in ottemperanza alla medesima Concessione, sono state realizzate le modifiche distributive della parte esistente del medesimo manufatto;
  - la "stanza per inceneritore" (lato nord del centro imballaggio), assentita con asseverazione n. 3130/88 (v. All. n. 56) e la "tettoia per inceneritore" (progetto di cui alla CILA 62/2017 in All. n. 67), che doveva sostituire la 'stanza' di cui sopra, non sussistono in loco;
  - quanto al corpo 'centro imballaggio', si ravvede infine che i lavori di cui alla pratica CILA n. 62/2017 (v. All. n. 67), non paiono chiusi: manca (al 02.12.2020) integrazione con attestazione di tecnico incaricato, circa la conformità delle opere in progetto, con produzione di planimetria dello schema fognario, dal quale sia verificabile lo scarico del lavandino detergenti da installare;
  - i capannoni 'B' e 'C' presentano, ciascuno, un bagno abusivo, in luogo dei ripostigli (a sud)



assentiti;

- i silos denominati "G" (nella scheda catastale di riferimento in **All. 33**) ed in parte legittimati dalle pratiche edilizie di cui agli **Allegati nn. 52, 53 e 55**, sono stati demoliti/rimossi e non sussistono più in loco, come la cabina elevatore;

- la "vasca di accumulo", posizionata a nord, nelle immediate vicinanze del fabbricato diruto, è fatiscente e la cabina elevatore non è più in loco;

- i silos denominati "L" nella scheda catastale di riferimento e legittimi per sanatoria (v. **All. n. 59**) si presentano fatiscenti/diruti;

- la tettoia, sanata, del corpo "tettoia con magazzino mais", immediatamente retrostante ai tre silos denominati "L" in scheda catastale, nella sua parte più a nord del corpo "J" (di superficie pari a circa mq 47,42), non è più esistente in loco. Si segnala che la restante porzione di tettoia in opera, si presenta con copertura in eternit (materiale nocivo, da rimuovere/smaltire in sicurezza, ex L. 257/1992 e s.m.i.).

Stesso materiale nocivo, è presente anche su parte delle coperture dei capannoni 'C' e 'D', e sulla copertura del 'centro imballo', delle quali meglio si dirà nel proseguo.

Le precarie recinzioni in opera non risultano regolarizzate.

**AGIBILITA':**

In merito alla certificazione di agibilità dei quattro capannoni in esame, si sono rinvenute presso P.A. comunale, le seguenti informazioni:

- per il capannone 'A', v. certificato di agibilità n. 57/71 del 16.06.71 (cfr. con **All. n. 50**);

- per il capannone 'B', v. certificato di agibilità n. 13/72 del 10.05.72 (cfr. con **All. n. 50**);

- per il capannone 'C', v. certificato di agibilità n. 46/72 del 16.11.72 (cfr. con **All. n. 50**);

- per il capannone 'D', v. certificato di agibilità n. 51/73 del 28.12.73 (cfr. con **All. n. 50**);

quanto al manufatto denominato 'centro imballo' (prolungamento del capannone 'A'):

- v. certificato di agibilità n. 46/73 del 22.12.73 (cfr. con **All. n. 51**) e successiva certificazione n. 12/95 del 21.02.95 (cfr. con **All. n. 57**);

I quattro capannoni A-B-C-D, in esame, e loro accessori, sono poi stati regolarizzati (per sussistenti difformità edilizie) con Concessione in Sanatoria n. 96/97 (v. **All. n. 59**), alla quale non ha però fatto seguito alcuna, aggiornata, certificazione di agibilità dei beni.

Successivamente in data 17.05.2013 il capannone 'D' (denominato n. 4 nelle pratiche edilizie di riferimento), è stato dichiarato inagibile (post incendio che lo ha in parte distrutto – v. **All. n. 64**). Lo stesso è stato ricostruito ai sensi delle pratiche edilizie di cui agli **Allegati nn. 65-66**, con rilascio di certificazione di collaudo, del capannone 'D', n. 17/13 del 25.06.2014, senza, però, finale rilascio di relativo Certificato di agibilità.

Nessuna altra certificazione di agibilità, né certificazione di conformità degli impianti in opera, si è rinvenuta sussistere (né per i capannoni pignorati, né per i manufatti accessori ad essi annessi).

- CABINA ENERGIA ELETTRICA - pignorata (F) - mapp. 368/sub. 2:

non rilevate, a vista, da ricognizione sommaria, difformità edilizio-urbanistiche dell'unità (si raffronti la consistenza del bene, con quanto descritto nella pratica edilizia in **All. n. 66**).

**AGIBILITA':**

Non si è rinvenuta alcuna certificazione di agibilità, inerente la cabina in esame.

- LASTRICO SOLARE – pignorato (G) – mapp. 368/sub. 3:



- si segnala che la DIA n. 8730/11 (v. All. n. 62) portava l'obbligo di sostituire tutte le coperture in eternit, dei capannoni pignorati, con prescrizione di presentare a fine lavori "quarta copia dei formulari dell'avvenuto smaltimento del rifiuto", ma entrambe le cose non sono state effettuate ed in particolare la falda ovest del capannone n. 3 -qui denominato C- e poco più della metà verso nord, della falda ovest del capannone n. 4 -qui denominato D- permangono realizzate in eternit, stessa cosa per la copertura della tettoia a ovest del fabbricato diruto e medesima condizione si deduce (da immagini satellitari disponibili in google maps, via web, non rimanendo detta copertura visibile da ricognizione a terra, in loco) anche per la copertura del 'centro imballo' (quale estensione a sud del capannone 'A');

- anche ai sensi della SCIA in sanatoria n. 48/17 (v. All. n. 66), andava prodotto in Comune, piano di lavoro di smaltimento dell'Amianto ai sensi dell'art. 256 del D.lgs. 81/2008; oltre a comunicazione di fine lavori con allegata "quarta copia dei formulari dell'avvenuto smaltimento del rifiuto" e con certificato di tecnico incaricato, attestante la conformità dell'opera con il progetto presentato: ma di ciò nulla è stato prodotto, dal comune, al CTU.

AGIBILITA':

Non si è rinvenuta, in Comune, alcuna attestazione di conformità dell'impianto fotovoltaico in opera e pignorato (da correlare alla certificazione di agibilità dei capannoni agricoli A-B-C-D, del corpo qui denominato E)

- **FABBRICATO DIRUTO – pignorato (H) – mapp. 14:**

Si precisa, preliminarmente, che l'immobile in esame, quale fabbricato rurale, non è stato ispezionato al suo interno, dal CTU, per le condizioni fatiscenti ed insicure e dunque per lo stato generale precario, in cui lo stesso versa;

- la domanda di Licenza Edilizia n. 99/1976 (v. All. n. 49) non è stata rilasciata dalla P.A. comunale, che ha comunicato alla ditta richiedente che la Licenza a risanare/restaurare il fabbricato diruto in esame, poteva essere rilasciata prescrivendo: "a condizione che siano recuperate le 'sagome' dei fori esistenti sui muti perimetrali del fabbricato in argomento (finestre – porte – ecc.)". Il progetto non è però stato modificato, in sede amministrativa, al fine di ottemperare alle prescrizioni della P.A. e pertanto, la relativa Licenza edilizia, non è stata rilasciata.

All'oggi però, sul fabbricato, alcune delle opere indicate nel progetto diniegato, sono state comunque ed irregolarmente, realizzate: vari fori finestra assentiti, sono stati occlusi, ai piani terra e primo. (Inoltre il corpo 'deposito mais' ha copertura crollata e l'intero edificio si presenta in stato di conservazione fatiscente).

- pesa e cabina annessa, fronteggianti il fabbricato diruto (m. 14), risultano dislocati in posizione arretrata (verso ovest), rispetto quanto rappresentato nella L.E. n. 15/1976 (in All. n. 48) e nella sanatoria edilizia n. 96/1997 (in All. n. 59).

AGIBILITA':

Sussiste Dichiarazione di usabilità, di cabina e pesa annessa, n. 50/76 del 20.10.76 (cfr. con All. n. 48).

Non rinvenuta invece alcuna certificazione di agibilità, per il fabbricato diruto.

- **TERRENI AGRICOLI – pignorati (I – L) – mapp.li nn. 15 e 315:**

non rilevate, a vista, da ricognizione sommaria, opere abusive edilizie sui terreni in parola.



(Su tutto fatte salve le premesse già indicate).

LE SUDETTE IRREGOLARITÀ RISULTANO REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

n. 4 CAPANNONI ed ACCESSORI ANNESSI (E): a cura e spese dell'aggiudicatario, dovranno essere eseguite le opere necessarie a riportare i beni allo stato legittimo, provvedendo alla rimozione delle opere eseguite in difformità dai titoli edilizi rilasciati (come sopra descritte, escluso smaltimento dei tetti in eternit, di cui si dirà nel proseguo) e al contempo presentando in Comune Permesso di Costruire in sanatoria, per le opere invece originariamente assentite, ma demolite *sine titulo*, con l'onere, anche, della messa in sicurezza, con ripristini o demolizioni, da regolarizzare in via amministrativa, delle opere precarie/fatiscenti, che allo stato potrebbero presentare, ad esito di più approfondita disamina (qui non richiesta), pericolo di imminente crollo.

Quanto sopra descritto al costo complessivo, forfetario (per opere edili di rimozione e ripristino, costi tecnici e di sanatoria, compresi sanzioni e diritti comunali, ecc.), stimato in via meramente indicativa, di massima a corpo, pari a circa **€50.000,00**.

LASTRICO SOLARE (G) e COPERTURE in genere: a cura e spese dell'aggiudicatario, dovranno essere eseguite le opere necessarie a sostituire, regolarmente ed in sicurezza, le porzioni di copertura in eternit, dei seguenti manufatti pignorati:

- tetto su capannone n. 3-qui denominato 'C': falda ovest in tutta lunghezza (v. foto n. 42 in Doc. Fotografica in Appendice);
- tetto su capannone n. 4-qui denominato 'D': per poco più della metà, della porzione a nord, della falda ovest (v. foto n. 42 in Doc. Fotografica in Appendice);
- tetto su "corpo imballaggio" del capannone n. 1-qui denominato 'A' (esclusa tettoia carico e scarico automezzi): realizzato a volta a botte (v. foto n. 42 in Doc. Fotografica in Appendice);
- copertura della tettoia, denominata 'K' e "J"-porzione (v. Allegato n. 33 e foto nn. 35-36-37 in Doc. Fotografica in Appendice).

Andrà posato nuovo tetto, in lamiera grecata preverniciata dello spessore di 6/10 mm, simile a quanto in opera nel resto delle falde dei capannoni A-B-C-D e per la tettoia "K-J", ed invece con manto a volta, per il corpo "centro imballo" del capannone 'A', prevedendo le seguenti lavorazioni/forniture:

- installazione di opere provvisorie, di ponteggio, con adeguati parapetti perimetrali ed in testa dei capannoni, in ausilio ai lavori da compiere;
- rimozione copertura esistente in eternit, con redazione di piano di lavoro da inoltrare alla Ulss competente (ex art. 256 del D.Lgs. 81/2008 s.m.i.), con preventiva stabilizzazione della superficie delle lastre in fibrocemento-amiante, mediante liquido impregnate, incapsulante, a rendere inerte il materiale (per evitare dispersione nell'ambiente di polveri da amianto); smontaggio manuale, accurato; confezionamento delle lastre su pallet e loro trasporto/smaltimento; raccolta certificazioni di legge;
- fornitura e posa di nuovo manto di copertura in lamiera zincata, grecata, preverniciata (sp. 6/10 mm – colorazione simile quanto già in opera) ancorata con viti in acciaio inox a nuova orditura di appoggio, in listelli di legno, fissata alla struttura cementizia del tetto esistente (pannelli da, adeguatamente, sormontare tra loro), comprese scossaline chiudi teste.



Superfici delle coperture da trattare:

- capannone 'C' falda ovest: circa mq 1.030;
  - capannone 'D' poco più della metà della falda ovest (porzione a nord): circa mq 570;
  - corpo imballaggio del capannone 'A': circa mq 635;
  - copertura tettoia (a ovest del fabbr. diruto): circa mq 270;
- sommano coperture da trattare: circa mq (1.030 + 570 + 635 + 270) = circa mq 2.505

Per l'attività di rimozione/smaltimento coperture in eternit e loro rifacimento in lamiera zincata, grecata, preverniciata (ogni onere attinente compreso) al costo complessivo, forfetario, stimato in via indicativa, di massima, pari a circa €/mq 35 x mq 2.505 = €87.675,00 che si arrotonda ad **€88.000,00**.

FABBRICATO DIRUTO (H): a cura e spese dell'aggiudicatario, dovranno essere eseguite le opere necessarie a riportare i beni allo stato legittimo, provvedendo alla rimozione delle opere abusive realizzate (come sopra descritte).

Nel caso di specie, poiché il fabbricato versa in condizioni di palese degrado, con parti crollate, tanto da renderlo di fatto, inagibile, si ritiene opportuno qui semplicemente indicare che per il risanamento conservativo del medesimo (con oneri di ricostruzione per le parti crollate/fatiscenti), teso a rendere lo stabile funzionale all'uso abitativo con accessori di 'pertinenza' di terreni ad uso agricolo, con una cubatura complessiva stimata pari a circa mc 1.000 (per il deposito a doppia altezza) e circa mc 3.742 (per il corpo a tre piani fuori terra), si possa prevedere un costo pari a circa €/mc 250,00 (v. rif., giusti aggiustamenti del caso, al Prezziario Regione Veneto di cui alla D.G.R. n. 1066 del 28/07/2020), per ristrutturarlo.

-----

#### CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' dei BENI – LOTTO n. 3

(E) mapp. 368/sub. 1: Come già ripercorso, i quattro capannoni agricoli in esame, godono di certificazioni di agibilità, pregresse, ossia risalenti agli anni '70 del secolo scorso, le quali non tengono però conto né degli ampliamenti/modifiche licenziati, né delle superfetazioni abusive realizzate nel tempo, né dello stato attuale degli impianti tecnologici, sussistenti negli stabili.

Gli ulteriori manufatti, accessori agli stessi capannoni (tettoia, silos, vasca accumulo mais, ecc.), così come la cabina elettrica (mapp. 368/sub. 2), il lastrico solare (mapp. 368/sub. 3) e il fabbricato diruto (mapp. 14), non godono poi, come accertato, di alcuna certificazione di agibilità, né di attestazioni di conformità degli impianti tecnologici presenti.

Si evidenzia che, una volta realizzate le opere di rimedio, alle irregolarità sopra elencate (e le opere necessarie alla rimessa in pristino di condizioni generali di agibilità, di cui si tiene conto nella valorizzazione finale di stima dei beni), rinvenute negli immobili del Lotto n. 3 qui in esame (o ad altre eventualmente emergenti a mezzo approfondito rilievo metrico in loco da eseguire, con risultanze da mettere a confronto con lo stato legittimo dei luoghi secondo titoli edilizi rilasciati), tenuto conto delle modifiche di 'misure', di condizioni igienico sanitarie, di assetti impiantistici-tecnologici/ecc., come occorse nel tempo, le quali necessitano di nuova aggiornata certificazione di agibilità, al fine dell'ottenimento di nuova Attestazione di Agibilità degli immobili, (pratica SCAGI: Segnalazione Certificata di Agibilità) si profilano costi aggiuntivi, pari a circa €55.000,00 cifra adeguata a coprire, in termine di



costi, spese tecniche (tra cui eventuali attestazioni di idoneità statica) ed anche l'eventuale necessità di provvedere alle necessarie opere di adeguamento, necessarie, a poter così segnalare l'avvenuta nuova certificazione di agibilità dei beni, a cura e spese dell'assegnatario degli stessi (comprese prove di funzionamento impianti/collaudi/ecc.). (Da tenere anche in considerazione, che aspetti legali alle necessarie attestazioni correlate, potrebbero portare ad ulteriori, aggiuntivi costi, non qui tutti, precisamente, preventivabili).

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) dei lotti di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappali nn. 368, 14, 15, 315), né degli interi fabbricati. Quanto agli elementi di recinzione in loco, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento, 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 degli interi stabili, 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/fabbricati 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, edilizie, oggetto della presente consulenza di stima, sussistenti nei terreni ricompresi nel Lotto n. 3 (denominate: E - quattro capannoni pignorati - mapp. 368/s. 1, F - una cabina energia elettrica - mapp. 368/s. 2, G - lastrico solare, con impianto fotovoltaico - mapp. 368/s. 3, H - un fabbricato diruto - mapp. 14), oltre accessori annessi, possono considerarsi legittime.

Per quanto sopra, NON si attesta la conformità edilizia degli immobili del Lotto di vendita n. 3, pignorati.

(V. Tavole grafica A in Appendice: planimetria generale, di inquadramento del coacervo degli immobili pignorati, redatta, fuori scala, su base catastale; e tavole grafiche degli atti edilizi



amministrativi, edilizi, rilasciati e di riferimento, v. All.ti da n. 48 a n. 67 e Documentazione fotografica Lotto n. 3 in Appendice).

**Conformità urbanistica:**

E - quattro capannoni pignorati (mapp. 368/s. 1), F - una cabina energia elettrica (mapp. 368/s. 2), G - lastrico solare, con impianto fotovoltaico (mapp. 368/s. 3), H - un fabbricato diruto (mapp. 14), I - terreno agricolo (mapp. 15), L - terreno agricolo (mapp. 315) ed accessori.

**Strumento urbanistico  
Approvato:**

- PAT: ratificato con DGP – VE n. 22 del 20/03/2013 in esso il terreno di cui ai mapp.li 368, 14, 15, 315 di interesse ricadono 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).  
Per il mappale n. 368: “Allevamento zootecnico intensivo” di cui all’art. 10.8 delle NTA del PAT (elaborato n. 5.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale);  
mappale n. 368 porzione: Vincolo Paesaggistico – Corsi d’Acqua (art. 142, c. 1, l. c del D.Lgs. 42/2004, ml 150 dal fiume Piave, art. 4.7 delle NTA del PAT (elab. N. 5.1 carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale); Aree di tutela PALAV (Piano d’Area della Laguna Veneziana) n. 2 “Area Tutela Ambientale” art. 21/a del PALAV; art. 9.3-2 delle NTA;  
mappale n. 368 porzione, n. 15 porzione: Idrografia Fasce di rispetto, art. 10.1 delle NTA del PAT (elab. N. 5.1);  
Viabilità/fasce di rispetto, art. 10.3 delle NTA del PAT (elab. 5.1); Ambiti di paesaggio del Sandomatese Portogruarese di cui all’art. 14.1.1 delle NTA del PAT: “Territorio aperto e insediamenti minori” (elab. 5.2 Carta delle Invarianti);  
mappale n. 14: edificio di interesse storico-tipologico di cui all’art. 14.4.1 delle NTA del PAT “Territorio aperto e insediamenti minori” (elab. 5.2); Area idonea a condizione di cui all’art. 16.2 delle NTA del PAT sopra citato: 2C“-Area di dosso fluviale a pericolosità idraulica e geologica media” (elab. n. 5.3 Carta delle Fragilità);  
mappali nn. 14, 15, 315, 368-porzione: Area esondabile o a ristagno idrico di cui all’art. 17.1 delle NTA del PAT.  
Si precisa che i mappali nn. 14, 15, 315, 368 del foglio n. 4 non ricadono all’interno degli “Ambiti di urbanizzazione consolidata” di cui all’art. 23.4 delle NTA della 1° Variante al PAT approvata con DCC n. 37 del 26/09/2019, ai sensi dell’art. 13, c. 10 della L.R.V. n. 14/2017 (elab. n. 5.5-Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata).  
- 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 i terreni identificati dai app.li nn. 14, 15, 315, 368 ricadono in: “Zona E – agricola” di cui all’art. 30 NTO (testo coord. con la 6° var. al P.I.), “area agricola di bonifica recente” di cui all’art. 70 delle NTO del Pi; “Allevamento



	<p>zootecnico intensivo e relative fasce di rispetto" di cui all'art. 35 delle NTO;</p> <p><u>mappale n. 14</u>: 2 edificio di pregio storico-architettonico" nel territorio agricolo di cui all'art. 39 delle NTO del PI e relativo allegato Repertorio "C": "Casa Zen" (n. 11) sottoposta al grado di protezione A3;</p> <p><u>mappali nn. 368 porzione, 15 porzione</u>: fascia di rispetto viabilità (ml. 20 della S.P. 50, via Argine San Marco Superiore di cui all'art. 5 delle NTO del PI);</p> <p><u>mappali nn. 368-porzione, 15-porzione</u>: Fascia di rispetto idrografia (L.R. n. 11/2004 art. 41, c. 1, l. g) di cui all'art. 6 delle NTO del PI;</p> <p><u>mappali nn. 315-porzione, 368-porzione</u>: Siepi e filari arborati esistenti di cui all'art. 78 delle NTO del PI.</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 i m.li 14, 15, 315, 368, risultano interessati da: "area P1: pericolosità moderata - soggetta a scolo meccanico";</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 "area P2: pericolosità idraulica media" 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. 5-6-30-35-39-70-78 delle NTO del P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI - 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. 14, 15, 315, 368.
- 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, dei fabbricati ed annessi pignorati, come meglio evidenziato alle pagine che precedono.

**Descrizione: E - QUATTRO CAPANNONI (mapp. 368/s. 1), F - UN ACABINA ENERGIA ELETTRICA (mapp. 368/s. 2), G - LASTRICO SOLARE, con impianto fotovoltaico (mapp. 368/s. 3), H - UN FABBRICATO DIRUTO (mapp. 14), I - TERRENO AGRICOLO (mapp. 15), L - TERRENO AGRICOLO (mapp.315) ed accessori**

**QUATTRO CAPANNONI con accessori (E), UNA CABINA ENERGIA ELETTRICA (F), un LASTRICO SOLARE (G) con impianto fotovoltaico, UN FABBRICATO DIRUTO (H), un TERRENO AGRICOLO (I), un TERRENO AGRICOLO (L) ed accessori:**

Gli immobili pignorati, qui in esame, vengono a costituire un unico compendio immobiliare, di terreni, in sequenza, tra loro contigui.

La superficie catastale, complessiva, dei terreni, afferenti agli immobili costituenti il lotto di vendita n. 3 (immobili denominati: E-F-G-H-I-L), ed accessori, qui in esame (mappali nn. 368, 14, 15 e 315), come già premesso, ammonta complessivamente a mq (29.363 + 2.540 + 1.290 + 4.757) = mq 37.950 (catastali), equivalenti, quindi, a poco meno di quattro ettari.

Detto insieme di terreni confina da nord in senso orario con: mappali 310, 316, con strada provinciale n. 50 - Argine San Marco, e mappali nn. 294, 314, 313 e 373.

L'insieme degli stessi risulta raggiungibile dalla via Fabio Filzi, in Musile di Piave, con accesso dal terreno di cui al mappale n. 14. Quest'ultimo è accessibile a mezzo percorso carrabile, di vetusta asfaltatura, con rappezzi in ghiaio, quale percorso di tipo 'vicinale', su cui grava servitù di passaggio, interdetto al transito ai non aventi diritto, da una sbarra rimovibile (allocata sul contiguo mappale n. 316 - v. Lotto n. 2 di vendita), attraversamento che si estende, dalla via



Fabio Filzi, lungo i lotti di cui ai mappali nn. 170, 17 e 316. All'interno del compendio, si snoda un percorso carrabile, che da sud va verso nord, contornando i 4 capannoni (corpo 'E') e sviluppando un percorso, con terminale a nord ad anello (andata e ritorno, verso la via Filzi).

Detta viabilità interna, viene utilizzata anche come accesso, da terzi, al limitrofo capannone, posto sul mappale n. 373, di altra proprietà.

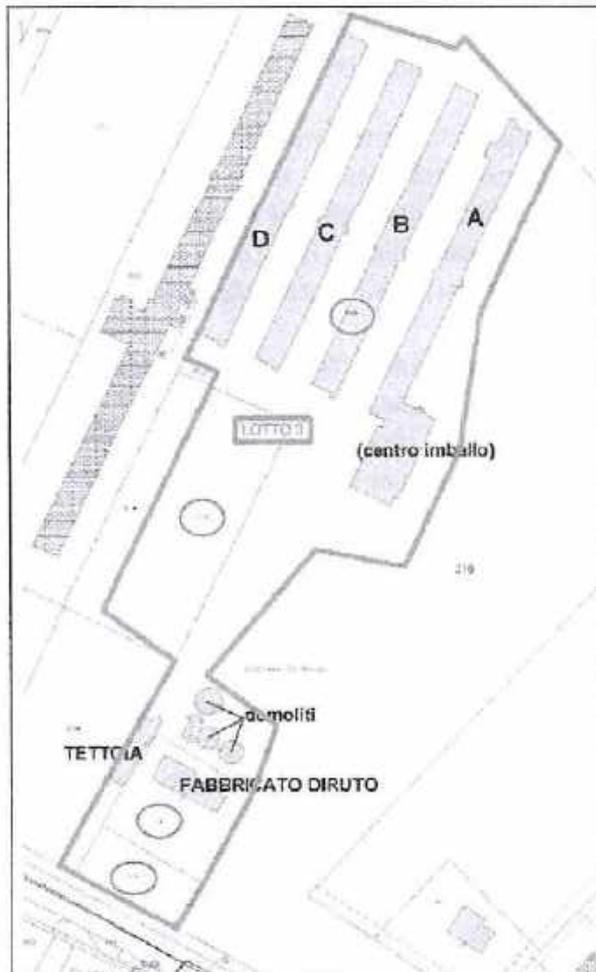


Figura 1- inquadramento catastale beni - Lotto n. 3  
(immagini fuori scala)



Figura 2- vista satellitare beni - Lotto n. 3  
(immagini fuori scala)

Si entra quindi, nel merito della descrizione di ogni singola unità immobiliare, costituente il Lotto n. 3 vendita:

**corpo 'E' (mapp. 368/sub. 1):**

- **n. 4 capannoni** per allevamento galline ovaiole al piano terra (ora dismessi all'uso – identificati in planimetria catastale, in All. n. 33, dai corpi 'A') con terreno annesso: realizzati (nei corpi longitudinali) nei primi anni '70 del secolo scorso, presentano: murature in laterizio, con aperture a nastro nella lunghezza, prive di vetri/serramenti (dotate di protezione in maglia metallica, a rete e parte con tendaggi protettivi, esterni o pannellature esterne di occlusione dei fori, in pannelli di lamiera (vetusti); copertura a due falde (prive di grondaie e pluviali), con ventilazione centrale di colmo, a solaio misto in laterizio e c.a., capriate in metallo. Il manto di copertura è stato di recente rifatto, integralmente, sui due capannoni posti più a est nel lotto (qui



denominati 'A' e 'B') ed anche lungo le falde est, degli ulteriori due capannoni (qui denominati 'C' e 'D'), con manto di copertura in lamiera zincata, grecata, con spessore di 6/10 di mm (pannelli della ditta ISODOMUS – colore "rosso Rai 3009", come dichiarato in atti edilizi).

Il capannone denominato 'C' presenta invece falda ovest, interamente con manto in eternit, (materiale originario dell'epoca di costruzione del manufatto). Il capannone denominato 'D' ha anch'esso manto in eternit, vetusto, lungo sua falda ovest, per circa metà della lunghezza (nella porzione più a nord) e manto in lamiera zincata, grecata, nella porzione più a sud (nella parte a sud, ricostruita post incendio occorso il 15/05/2013, l'intero pacchetto del tetto è stato rifatto in pannelli di tipo a 'sandwich', finiti in lamiera).

I capannoni longitudinali (ossia escluso il manufatto 'centro imballo', del capannone 'A', quest'ultimo con pavimenti in piastrelle), hanno tutti pavimento in cls, battuto e liscio (vetusto), esclusi alcuni vani, accessori in piastrelle. Portoni di accesso e finestre sono in metallo (vetusti), i portoni di accesso hanno luce limitata (la variabile di m 1,20 – 1,80 – 3,10 ed h ricompresa tra m 2,20 – 3,30), poco consona al facile passaggio di qualsivoglia, mezzo/macchinario/imballo/ecc.

Addossata al capannone 'A' (lato nord) è presente una cabina d'energia elettrica, vetusta, in condizioni di evidente degrado manutentivo (v. foto n. 16 in **Doc. fotografica n. 3** in **Appendice**).

I quattro capannoni sono forniti di luce ed acqua: impianti tecnologici, tutti, con condizioni da verificare e conformità da collaudare. Nei fabbricati si rilevano evidenti segni di umidità di risalita parietale, oltre tracce di infiltrazioni a soffitto, con percolamenti, verso l'interno, di umidità da intemperie/pioggia, provenienti dal canale di ventilazione centrale, sul tetto.

Il manufatto 'centro imballo', quale prolungamento verso sud del capannone 'A', con primo impianto dei primi anni '70 del secolo scorso, poi rimaneggiato e sanato nel 1997, rivisto per opere interne a fine anni '80, poi ampliato una prima volta nel 1994 ed ancora nel 2017, con aggiunta di tettoia, fronte ovest, per carico e scarico automezzi, presenta: nel corpo più vetusto muratura in laterizio, copertura a volta, a botte, con manto 'presumibilmente' in eternit (come deducibile da vista satellitare disponibile via web, non essendo direttamente visibile/ispezionabile in loco, al CTU, senza mezzi di sollevamento/ponteggio), finestre e porte/portoni si presentano per lo più in metallo verniciato/alluminio anodizzato, i pavimenti sono in piastrelle. Sono presenti internamente anche soppalchi realizzati in metallo. La tettoia a coprire l'area dedicata al carico e scarico di automezzi, è invece realizzata con copertura in pannelli di tipo a 'sandwich', finiti in metallo, con tralicciato metallico di sostegno. Varchi porta e finestra, verso l'esterno, sono privi di serramenti, il pavimento è in cls.

Il 'centro imballo' è fornito di luce ed acqua. Esternamente alla 'sala pastorizzazione' (posta a sud-est del centro imballo) è montata una unità motocondensante, forse collegata ad uno 'split' per il condizionamento dell'aria ambiente interna (accertamento non eseguibile per accatastamento di materiali nella 'sala', ad occludere la vista): impianti tecnologici, tutti, con condizioni da verificare e conformità da collaudare. Nel manufatto 'centro imballo', esclusa l'area carico-scarico automezzi (di più recente costruzione), si rilevano evidenti segni di umidità, su pareti e soffitti con probabili problematiche di risalita/infiltrazioni di liquidi.

- La tettoia, su magazzino per essiccatoio e deposito mais, posta a sud-ovest, del mappale n. 368 è realizzata con struttura perimetrale, a 'zoccolo', in blocchi di cls, sovrapposta struttura metallica, in ferro verniciato (con evidenti parti arrugginite), manto di copertura in pannelli ondulati in eternit ed alcuni pannelli laterali, a protezione dalle intemperie, in pannelli ondulati in plastica (vetusti). La stessa affianca (al suo lato nord) i resti di n. 3 silos in muratura, in stato di



evidente degrado.

- Vasca molino con cabina elevatore (di cui rimangono resti fatiscenti), si trovano quasi di fronte alla tettoia di cui sopra e sul retro del fabbricato rurale, diruto, di cui al mappale n. 14 (essi erano un tempo affiancati da n. 4 silos, che oggi non si trovano più in loco).

**corpo 'F' (mapp. 368/sub. 2):**

- una cabina per l'energia elettrica (P.T.), posta nelle vicinanze del capannone pignorato ubicato più ad est rispetto agli altri, qui denominato 'A'. Essa si trova addossata al lato ovest del medesimo. E' realizzata, come descrive il progetto licenziato (v. **All. n. 66** – la scrivente CTU ne ha infatti preso visione solo dall'esterno) in manufatto del tipo a monoblocco, con quattro vani: locale 'celle in media tensione' (MT), due locali per trasformatori ('trafo FV' e 'trafo utente') ed un 'locale inverter'.

**corpo 'G' (mapp. 368/sub. 3):**

- lastrico solare, con impianto fotovoltaico (P.1), posto in copertura dei quattro capannoni (A-B-C-D) di cui al mappale n. 368/sub. 1 (corpo 'E'), con pannelli posati sulla lunghezza delle quattro falde est (escluso 'corpo imballo' del capannone A) e solo parzialmente (per circa metà della lunghezza) sulle falde ovest, dei due soli capannoni ubicati più a est nel lotto (capannoni denominati A e B), con coordinate geografiche:

Latitudine (N) 45,3743 e Longitudine (E) 12,3246.

In riferimento all'**Allegato 89** "GSE – Scheda tecnica finale d'impianto", documento ufficiale sulla base del quale il GSE "Gestore Servizi Energetici" ha conferito il riconoscimento della tariffa incentivante ai sensi del titolo II del DM 5 maggio 2011, noto come "Quarto Conto Energia", l'impianto risulta così configurato:

- potenza nominale dell'impianto di 549,36Kw;
- mono sezione;
- generatore fotovoltaico posizionato in aderenza alle falde, esposizione sud ovest con azimut di 120° e tilt di 15°;
- entrata in esercizio il 22/06/2012;
- connessione alla rete MT a 20kV;

Si dichiara un costo di realizzo di € 902.400,00 pari a ad un costo specifico di 1.642,34 €/kW + IVA.

L'impianto è dunque entrato in esercizio il 22/06/2012 (v. **All. n. 89** – "scheda tecnica GSE").

**La composizione è costituita da:**

- n°2289 moduli da 240Wp della REALFORCE modello RF-240P60 (vedi allegato n. 81).
- n°2 inverter della SANTERNO modello SUNWAY TG 240 800V TE (vedi allegato n. 80);
- n°1 inverter della SANTERNO modello SUNNWAY TG 175 800V TE (vedi allegato n. 80);
- n°1 trasformatore MT/BT della TESAR del tipo in Resina potenza 50kVA e rapporto di trasformazione 74,74.

Circa lo stesso è stato richiesto l'incremento della tariffa incentivante, di 5 centesimi di €/kWh, in quanto l'impianto è stato installato in sostituzione della copertura, preesistente, in eternit.

**Difformità riscontrate:**

Da una attenta valutazione della documentazione agli atti, si evidenziano le seguenti difformità rispetto quanto dichiarato al GSE, in fase di stipula della convenzione di conto energia.

Nel dettaglio:



- dalla documentazione fotografica (v. foto 42 in **Doc. Fotografica n. 3** in **Appendice** e anche **Figura 2** che precede) si evidenzia come attualmente il generatore fotovoltaico posizionato sui beni pignorati A, B, C e D occupi principalmente le falde esposte a sud-est (azimut di  $-65^\circ$ ) e solo per le unità A e B una porzione delle falde a nord-ovest (azimut  $+115^\circ$ ), ciò in contrapposizione alla sola esposizione di  $120^\circ$ , dichiarata nella scheda tecnica in **Allegato 89**;
- dall'**Allegato 76** "GSE - Convenzione di ritiro dedicato" al rigo 7, dell'art. 2, emerge il valore di 15kV in riferimento alla tensione di connessione alla rete di media tensione, in contrapposizione ai 20 kV dichiarati nella scheda tecnica in **Allegato 89** (v. pagina 1);
- da quanto sopra si desume che la potenza del trasformatore MT/BT sia stata erroneamente dichiarata da 50KVA (scheda tecnica in **All. 89**, pag. 4) mentre la potenza congrua è di almeno 500kVA e il rapporto di trasformazione corretto è 35 o 50 in quanto desunto dalla tensione MT 20 o 15KV e la tensione BT di 400V.

#### Interventi eseguiti sull'impianto:

Dalla documentazione fornita dal GSE in allegato alla nota del 31/05/2021 di cui all'**Allegato n. 74** si riscontrano eseguiti sull'impianto, interventi di sostituzione di componenti.

Dall'analisi degli allegati della nota GSE del 31/05//2021 appaiono notificati n° 3 interventi di sostituzione parziale di moduli fotovoltaici, comunicati: il primo con riferimento 16 luglio 2014 allegati n. 82 e 83, il secondo con riferito al 19 gennaio 2015 allegati dal n. 84 al n. 87 compresi, il terzo e ultimo l'11 ottobre 2017 (v. **All. 77**).

Nei files con riferimento 16 luglio 2014 viene comunicata la sostituzione di n° 367 dei moduli originali da 240Wp della REALFORCE, modello RF-240P60, con n° 219 dei moduli da 240Wp della REALFORCE, modello RF-240P60 e n° 147 moduli da 240W della WARIS, modello WRS240-ST60F.

Nei successivi file viene riferito il primo e secondo inoltro e sembra che i precedenti n° 147 moduli della WARIS, modello WRS240-ST60F posati, siano ridotti a n° 117.

Nel file riferito all' 11 ottobre 2017 (v. **All. 77**), viene evidenziata una sostituzione di n° 9 dei moduli originali da 240Wp della REALFORCE, modello RF-240P60, con n° 9 dei moduli da 240W della BISOLS modello BMU-240.

**N.B.:** nei file riepilogativi, numero e potenza dei moduli fotovoltaici non varia rispetto quanto dichiarato in fase di richiesta di tariffa incentivante, pertanto il generatore fotovoltaico rimane conforme a quanto incentivato.

#### Adeguamenti alle delibere:

Vista la data di entrata in esercizio dell'impianto fotovoltaico (22/06/2012), dalla nota ricevuta dal GSE (v. **All. 70**) e dallo stato di "attiva" della convenzione di tariffa incentivante, è evidente che sull'impianto fotovoltaico in parola siano stati effettuati gli adeguamenti previsti dalle delibere AEG ora ARERA n. 84/2012 (adeguamento A70), n. 421/2014 (adeguamento 'teledistacco').

Per quanto concerne l'adeguamento alla delibera ARERA n. 595/2014 (servizio di telelettura del gruppo misura), vista la mancata ricezione delle misure da parte del GSE, a far data dall'anno 2016, è presumibile ipotizzare, come tra l'altro indicato dallo stesso GSE (v. **All. n. 70**, pag. 2, righe dal 1 al 5) il mancato adeguamento del gruppo di misura dell'energia prodotta, al fine di permetterne la telelettura da parte del distributore di rete (e-distribuzione spa).

Per quanto concerne la delibera ARERA n. 786/16 relativa alla verifica dell'efficienza del sistema di protezione di interfaccia di rete, essendo tuttavia in corso i solleciti all'esecuzione a causa dei ritardi introdotti dalla pandemia "Covid-19", non è influente, ai fini della presente stima, riscontrarne l'esisto.



**corpo 'H' (mapp. 14):**

- fabbricato diruto con terreno e accessori annessi: si tratta di fabbricato rurale, denominato "Casa Zen" nella relativa scheda n. 11, del piano urbanistico vigente (P.I.), con destinazioni d'uso consentite di: a) residenza stabile; b) residenza per conduttori dei fondi e relative pertinenze ad uso civile (quali autorimesse, ripostigli e simili); c) agriturismo (ai sensi ed entro i limiti di cui alla L.R.V. n. 28 del 10.08.2012 e sono inoltre consentite le destinazioni complementari all'attività agricola di incentivazione turistico-ricettiva a basso impatto (bed and breakfast, affitta camere, ecc.), volte anche al recupero e miglioramento della qualità degli edifici esistenti e loro riutilizzazione ed allo sviluppo socio-economico (ad es. quelli di cui alla L.R.V. n. 14/2013)

Allo stato lo stabile, presenta due corpi di costruzione contigui:

un corpo magazzino, a doppia altezza, in stato di conservazione fatiscente, con tetto crollato, muratura perimetrale in mattoni laterizi, con intonaci vetusti ed in pessime condizioni ed al suo interno privo di pavimentazione, con fondo in terra battuta su cui sono cresciute piante infestanti, forometria alle pareti priva di serramenti, fatta eccezione per un portone in ferro a doppia anta arrugginito e alcune inferriate metalliche anch'esse ossidate.

Il contiguo corpo a tre piani, è in muratura di mattoni laterizi, tetto a doppia falda, con manto in coppi laterizi, curvi a canale; fori finestra occlusi/protetti, parzialmente, da oscuri lignei fatiscenti a doppia anta (rotti/divelti) e alcune inferriate metalliche arrugginite.

(Le condizioni fatiscenti e insicure in cui versa il bene, non hanno consentito al CTU accesso all'interno dell'immobile e di poterne quindi descrivere dotazioni e finiture interne).

Pesa e cabina annessa, antistanti a sud il fabbricato diruto, qui in esame, si presentano in stato di abbandono (cabina ispezionata dal CTU solo dall'esterno): la cabina è realizzata con pareti in muratura, tetto piano, portoncino in metallo verniciato, serramento-finestra in alluminio anodizzato ed è dotata di impianto elettrico (impianto e pesa, con condizioni di funzionalità da verificare e conformità da collaudare).

**corpo 'I' (mapp. 15):**

- terreno agricolo, è censito in Catasto con una parte a seminativo (da catasto per mq 1.100) e parte a bosco ceduo (da catasto per mq 190), ma all'attualità, in effetti, è tutto mantenuto a seminativo, coltivato a mais.

**corpo 'L' (mapp. 315):**

- terreno agricolo, seminativo, coltivato a mais, con filare d'alberi lungo il lato est.

(cfr. con Documentazione fotografica del Lotto n. 3 in Appendice).

I beni immobili pignorati di cui si tratta (n. 4 capannoni ed accessori annessi, una cabina per energia elettrica, un lastrico solare con impianto fotovoltaico, un fabbricato diruto, due terreni agricoli), ricapitolando, concorrono a formare un unico compendio immobiliare (Lotto di vendita n. 3).

A vista e sempre per quanto è stato possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente (ove possibile) e sempre limitatamente alle unità immobiliari oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla loro staticità, fatta eccezione per il fabbricato diruto (mappale n. 14). In riferimento a ciò, va



comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, per le unità immobiliari qui oggetto di disamina e perizia.

(Cfr. con estratto mappa catastale in All. n. 23, schede planimetriche catastali in All.ti nn. 33-34, contenuti delle pratiche edilizie raccolte, in estratto, negli allegati da n. 48 a n. 67, e Documentazione fotografica n. 3 in Appendice).

**Considerazioni generali – stato di conservazione dei beni:**

**corpo 'E' (mapp. 368/sub. 1 - n. 4 capannoni ed accessori):**

Il tutto si presenta in stato generale di manutenzione SCADENTE, fatta eccezione per il manufatto 'centro imballo' del capannone 'A', in stato di conservazione DISCRETO e per la tettoia-deposito mais in stato di conservazione PESSIMO.

**corpo 'F' (mapp. 368/sub. 2) - una cabina per l'energia elettrica:** in stato di manutenzione BUONO (per quanto visionato dall'esterno).

**corpo 'G' (mapp. 368/sub. 3) - lastrico solare, con impianto fotovoltaico:** in stato di conservazione BUONO (secondo risultanze in GSE - v. All.ti nn. 71-89)

**corpo 'H' (mapp. 14) - fabbricato diruto con terreno e accessori annessi (tra cui pesa e correlata cabina):** il tutto si presenta in stato generale di manutenzione PESSIMO.

**corpo 'I' (mapp. 15) - terreno agricolo:** in stato generale di manutenzione BUONO.

**corpo 'L' (mapp. 315) - terreno agricolo:** in stato generale di manutenzione BUONO.

Non reperiti conteggi, relativi ai millesimi di proprietà, afferenti agli immobili qui in esame.

**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:

**CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSI' IDENTIFICATE CATASTALMENTE:**

**Comune di MUSILE DI PIAVE (Ve)**

Dati catastali:

'E' n. 4 CAPANNONI ed accessori:

- C.F. sez. U, fg. 4, mapp. n. 368/sub. 1

'F' CABINA ENERGIA ELETTRICA:

- C.F. sez. U, fg. 4, mapp. n. 368/sub. 2

'G' LASTRICO SOLARE con impianto fotovoltaico:

- C.F. sez. U, fg. 4, mapp. n. 368/sub. 3

'H' FABBRICATO DIRUTO ed accessori

- C.T. sez. U, fg. 4, mapp. n. 14

'I' TERRENO AGRICOLO

- C.T. sez. U, fg. 4, mapp. n. 15

'L' TERRENO AGRICOLO

- C.T. sez. U, fg. 4, mapp. n. 315

Il compendio immobiliare, pignorato, qui oggetto di stima (Lotto n. 3) presenta la seguente consistenza:



## ▪ SUPERFICI UTILI

**'E' - n. 4 CAPANNONI ED ACCESSORI (m. 368/sub. 1)**, composti da:

**Capannone A:** corpo longitudinale, ad un piano fuori terra (oltre soppalchi), di superficie utile (come da risultanze in pratiche edilizie di riferimento e misure campione) pari a circa mq 1.831,48 (h interna minima circa pari a m 3,50, h interna massima circa pari a m 5,20), oltre accessori (ripostiglio, wc, anti wc, magazzino con h variabili da circa m 2,50 a 2,95) di circa mq 52,33 e cabina enel di circa mq 9,20 (aderente alla testata nord – non oggetto di ispezione interna da parte del CTU – misure dedotte dalla documentazione in atti edilizi/catastali, disponibili), centro imballo, ad un piano fuori terra, con corpo originario ed accessori di collegamento con il corpo longitudinale, di circa mq utili 660,00 (con altezze variabili, interne da un minimo pari a m 2,40 ad un massimo di m 7,00) oltre soppalchi al piano primo (h max circa m 4,15 e h min circa m 1,85), di cui quello assentito di superficie utile pari a circa mq 95,00 oltre tettoia per carico e scarico automezzi di superficie utile pari a circa mq 310,00 (h interna, media, pari a circa, m 5,10) per una superficie utile complessiva pari a circa mq 2958,01;

**Capannone B:** corpo longitudinale, ad un piano fuori terra, di superficie utile (come da risultanze in pratiche edilizie di riferimento e misure campione) pari a circa mq 1.902,21 (h interna minima circa pari a m 3,50, h interna massima circa pari a m 5,20) oltre accessori (magazzino e ripostiglio, questo con h di circa m 2,65) di circa mq 55,73, per una superficie utile complessiva pari a circa mq 1.957,94;

**Capannone C:** corpo longitudinale, di superficie utile (come da risultanze in pratiche edilizie di riferimento e misure campione) pari a circa mq 1.902,21 (h interna minima circa pari a m 3,50, h interna massima circa pari a m 5,20) oltre accessori (magazzino e ripostiglio, questo con h di circa m 2,65) di circa mq 55,73, per una superficie utile complessiva pari a circa mq 1.957,94;

**Capannone D:** corpo longitudinale, di superficie utile (come da risultanze in pratiche edilizie di riferimento e misure campione) pari a circa mq 1.902,21 (h interna minima circa pari a m 3,50, h interna massima circa pari a m 5,20) oltre accessori (magazzino e ripostiglio, questo con h di circa m 2,65) di circa mq 55,73, per una superficie utile complessiva pari a circa mq 1.957,94;

**Tettoia – magazzino mais:** di superficie utile coperta, pari a circa mq 200,14 (h minima di circa m 3,30 e h massima di circa m 5,10);

**Tre silos (a nord della tettoia di cui sopra):** fatiscenti, di diametro pari a m 3,45 con altezza originaria di circa m 6,50, oggi diroccati (in particolare i due più a nord);

**una vasca molino (in stato di abbandono):** con superficie utile di circa mq 8,10 e altezza pari a circa m 0,85 (come da risultanze in atti edilizi);

Il lotto di terreno pertinenziale ha superficie catastale di mq 29.363. Ne deriva, in via approssimata, indicativa, una superficie d'area scoperta residuale, tolti i sedimenti coperti dei manufatti edili ivi insistenti, pari a circa: mq  $(29.363 - 9.932) = \text{mq } 19.431$

**'F' CABINA ENERGIA ELETTRICA (m. 368/sub. 2):** superficie utile complessiva, pari a circa mq 16,98 altezza interna pari a circa m 2,70 (come da risultanze in atti edilizi e catastali);

**'G' LASTRICO SOLARE con impianto fotovoltaico (m. 368/sub. 3):** lastrico solare (al piano primo) di superficie catastale pari a mq 8.763 (v. censimento catastale in **All. n. 32**) e superficie lorda occupata dall'impianto fotovoltaico, pari a mq 3.753 (come da risultanze in Scheda Tecnica in **All. 89**);

**'H' FABBRICATO DIRUTO 'Casa Zen' ed accessori (m. 14):** composto, nel corpo principale (come da risultanze in atti edilizi), al piano terra da: ingresso, soggiorno, locale secchiaio, di circa mq utili 34,00 complessivi (h interna dichiarata in atti edilizi pari a m 2,60), oltre accessori: deposito



mangimi a doppia latezza (in corpo contiguo, senza tetto) di circa mq utili 180,44; cantina, magazzino e sala lavoro di circa mq utili complessivi 74,00. Al piano primo da: disimpegno, corridoio e n. 5 camere per complessivi mq utili pari a circa 127,60 (h int. pari a circa m 2,60); al piano secondo dal vano accessorio, ad uso granaio, di superficie utile pari a circa mq 151,37 (h int. pari a circa m 2,50), (unità per come descritta in atti edilizi, priva di locale bagno/w.c.).

Insistono, sul lotto pertinenziale, anche pesa con correlata cabina: pesa di circa mq 27,00 e cabina di circa mq utili 4,64 con altezza interna di circa m 2,20 (il tutto come da atti edilizi).

Il lotto di terreno pertinenziale ha superficie catastale di mq 2.540. Ne deriva, in via approssimata, indicativa, una superficie d'area scoperta residuale, tolti i sedimi coperti dei manufatti edili ivi insistenti, pari a circa:  $\text{mq } (2.540 - 386) = \text{mq } 2.154$ .

'I' **TERRENO AGRICOLO** (m. 15): terreno agricolo, di complessiva superficie catastale pari a mq 1.290,00 mantenuto a seminativo, coltivato a mais (v. All. n. 26).

'L' **TERRENO AGRICOLO** (m. 315): terreno agricolo, di complessiva superficie catastale pari a mq 4.757,00 mantenuto a seminativo, coltivato a mais (v. All. n. 27).

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 di ogni corpo componente il Lotto di vendita n. 3 qui in esame.

#### ▪ **SUPERFICI COMMERCIALI**

(sommatoria tra superfici lorde vani principali e superfici ragguagliate vani accessori)

Per i fabbricati: superficie commerciale 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).

Per i terreni: superficie catastale.

#### 'E' - n. 4 CAPANNONI ED ACCESSORI (m. 368/sub. 1),

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

**SUPERFICI COMMERCIALI LORDE** (con vani accessori ragguagliati):

Sup.L P.T. vani principali = circa mq 9.267

Sup.L P.1 vani principali = circa mq 105

Per una superficie lorda, complessiva (esclusi vani accessori) pari a circa  $\text{mqL } (9.267,00 + 105,00) = \text{mq } 9.372,00$

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:



- tettoia carico e scarico: circa mqL 341 x coeff. 0,30 = circa mqComm.	102,30
- tettoia magazzino mais: circa mqL 220 x coeff. 0,20 = circa mqComm.	44,00
- n. 3 silos: circa mqL 56,13 x coeff. 0,00 (*) = circa mqComm.	0,00
- cabina enel: circa mqL 9,50 x coeff. 0,00 (*) = circa mqComm.	0,00
- vasca molino: circa mqL 9,18 x coeff. 0,00 (*) = circa mqComm.	0,00
- area scoperta (**): mq 19.430 x coeff. 0,10 = circa mq Comm.	1.943,00
<b>Sommano Sup. comm. accessori e pertinenze: circa mq Comm.</b>	<b>2.089,00</b>

(\*) Nota: n. 3 silos e vasca molino fatiscenti – non valorizzabili a fini commerciali; cabina enel, vano tecnico, non suscettibile di autonoma valorizzazione;

(\*\*) Nota: area scoperta che seppur 'comune', ai beni pignorati qui in esame, risulta in godimento esclusivo, in riferimento al Lotto di vendita n. 3 individuato.

Così ottenendo, in via conclusiva:

sommano (sup. lorda vani principali di circa mq 9.372 + sup. ragguagliata accessori e pertinenze di circa mq 2.089) = Sup. Commerciale complessiva di circa mq 11.461

che si arrotonda in difetto a circa mq 11.460,00 di Superficie Commerciale lorda corpo 'E'

**'F' CABINA ENERGIA ELETTRICA** (m. 368/sub. 2): superficie lorda, pari a circa mq 24,00. Trattasi però di vano tecnico, non suscettibile di autonoma valorizzazione e pertanto escluso dal computo della superficie lorda commerciale ai fini della presente stima.

**'G' LASTRICO SOLARE con impianto fotovoltaico** (m. 368/sub. 3): lastrico solare (al piano primo) di superficie catastale pari a mq 8.763 (v. censimento catastale in All. n. 32) e superficie lorda occupata dall'impianto fotovoltaico, pari a mq 3.753 (come da risultanze in Scheda Tecnica in All. 89);

**'H' FABBRICATO DIRUTO 'Casa Zen' ed accessori** (m. 14):

**Superficie commerciale** fabbricato rurale 'Casa Zen' pignorato (inclusi setti perimetrali interni e porzione di pertinenza di quelli perimetrali), estesa su più livelli di piano (P.T. - P.1° - P.2°), esclusi vani accessori (superfici delle scale, conteggiate una sola volta in proiezione orizzontale), pari a circa:

SUPERFICI COMMERCIALI LORDE (con vani accessori ragguagliati):

Sup.L P.T. vani principali = circa mq 65,00

Sup.L P.1 vani principali = circa mq 158,40

Sup.L P.2 vani principali: circa mq 0,00

Per una superficie lorda, complessiva (esclusi vani accessori) pari a circa mqL (65,00 + 162,00) = mq 227,00

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:

- deposito mangimi P.T. (vano accessorio indiretto): circa mqL 191,43 x coeff. 0,15 = circa mqComm.	28,71
---	-------



- cantina-magazzino-sala lavoro e portico P.T.: circa mqL 97,00 x coeff. 0,20 = circa mqComm.	19,40
- granaio P.2: circa mqL 158 x coeff. 0,20 = circa mqComm.	31,60
- cabina per pesa P.T.: circa mqL 7,00 x coeff. 0,00 (*) = circa mqComm.	0,00
- pesa P.T.: circa mqL 27,00 x coeff. 0,00(*) = circa mqComm.	0,00
- area scoperta: mq 2.154 x coeff. 0,10 = circa mq Comm.	215,40
<b>Sommano Sup. comm. accessori e pertinenze: circa mq Comm.</b>	<b>295,11</b>

(\*) Nota: cabina pesa e pesa fatiscenti – non valorizzabili a fini commerciali.

Così ottenendo, in via conclusiva:

sommano (sup. lorda vani principali di circa mq 227,00 + sup. ragguagliata accessori e pertinenze di circa mq 522,11) = Sup. Commerciale complessiva di circa mq 522,11

**che si arrotonda in difetto a circa mq 522,00 di Superficie Commerciale lorda corpo 'H'.**

'I' TERRENO AGRICOLO (m. 15): terreno agricolo, di complessiva superficie catastale pari a mq 1.290,00 (v. All. n. 26).

'L' TERRENO AGRICOLO (m. 315): terreno agricolo, di complessiva superficie catastale pari a mq 4.757,00 (v. All. n. 27).

### 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 ..... (nato 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, nelle date del 29/07/2020 e del 24/02/2021, gli immobili qui analizzati sono apparsi nella disponibilità dei signori

....., che hanno gentilmente acconsentito l'accesso ai beni, alla scrivente CTU.

- 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.to n. 5).

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

**Identificativo corpo:** n. 4 capannoni, n. 1 cabina energia elettrica, n. 1 lastrico solare, con impianto fotovoltaico, n. 1 fabbricato diruto, n. 2 terreni agricoli, oltre accessori annessi, concorrono a creare un unico complesso immobiliare.

Beni accessibili dalla via F. Filzi per servitù di passaggio.

Comune di Musile di Piave, foglio n. 4:

- n. 4 capannoni (C.F.: m. 368/s. 1 - categ. D/10) piani T./1 ed accessori
- n. 1 cabina elettrica (C.F.: m. 368/s. 2 - categ. D/1) P.T.
- n. 1 lastrico solare - impianto fotovoltaico (C.F.: m. 368/s. 3 - categ. lastrico solare) P.1
- n. 1 fabbricato diruto (C.T.: m. 14) piani T./1/2 e terreno annesso
- terreno agricolo (C.T.: m. 15 – seminativo)
- terreno agricolo (C.T.: m. 315 – seminativo)

Unità tra loro, consequenzialmente, comunicanti.

### 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 esecutati, 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.

- 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, cosicchè sugli stessi NON si possono costruire edifici, oltre alla cubatura prevista dalla Legge Regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24;
- SERVITU' DI ELETTRODOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28 marzo 1989 ai nn. 6471/4587 a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica Enel, per attraversamento cavo interrato, a peso del terreno nel Catasto Terreni del Comune di Musile di Piave con il foglio 4 particella 169 (che successivamente ha generato le particelle 315, 316 e 368).
- SERVITU' DI ELETTRODOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 marzo 1989 ai nn. 6472/4588 a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica Enel, per attraversamento linee aeree, a peso del terreno nel Catasto Terreni del Comune di Musile di Piave con il foglio 4, particella 169 (che successivamente ha generato le particelle 315, 316 e 368).
- 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).
- SERVITU' DI ACQUEDOTTO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 settembre 2006 ai nn. 40777/23282, a favore dell'azienda Servizi Integrati S.p.A.; a peso dei terreni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Musile di Piave con il foglio 4, particelle 15, 312 (ora particella 368) e 316.



- 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 signori 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 all'08.04.2021

- 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;



(cf. 03954010279). 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 \_\_\_\_\_ e 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 \_\_\_\_\_ (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 \_\_\_\_\_

- **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 \_\_\_\_\_

## 6.2.2

**Trascrizioni al 05.02.2021**

**- all'08.04.2021**

- **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 \_\_\_\_\_

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 a \_\_\_\_\_

- **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 Sforza Franca ed 1/2 in capo a \_\_\_\_\_)

### COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA':

#### Lotto di vendita n. 3

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. 3 qui trattato, identificati catastalmente in Catasto Fabbricati (C.F.): dal mappale n. 368/subb. nn. 1-2-3 e mappali nn. 14-15-315 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
<b>Iscrizioni:</b>		
- 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
<b>Trascrizioni:</b>		
- pignoramento immob.	19146/13070 del 9.07.2013	€294,00
- pignoramento immob.	42840/29518 del 20.12.2019	€294,00
<b>Totale spesa di cancellazione formalità = circa</b>		<b>€17.885,00</b>

(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

Gli immobili sopra identificati, di cui al Lotto n. 3 di vendita costituito, NON sono risultati gestiti 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 degli immobili 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, n. 4 capannoni ed accessori annessi (m. 368/sub. 1) ai piani T./1°, una cabina energia elettrica (m. 368/sub. 2) al P.T., un lastrico solare con impianto fotovoltaico (m. 368/sub. 3) al P.1°, un fabbricato diruto con accessori annessi (m. 14) e due terreni agricoli (m. 15 e m. 315), 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/detraioni), 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/detraioni), considerato congruo (più probabile valore di mercato), per l'immissione alla vendita dei beni stessi, tenuto conto di debite aggiunte/detraioni 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 (Deosti Immobili, Immobiliare De Piccoli, la Meridiana srl, ecc.), quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (OMI), valori agricoli medi della provincia di Venezia/Ufficio del Territorio di Venezia, dell'Agenzia delle Entrate (annualità 2020), Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), Ed. EXEO, Listino 2020 (cfr. con All.ti nn. 12-13).

**8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita n. 3:**

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 degli stabili e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, della configurazione plano-altimetrica (dei terreni), della consistenza complessiva, della salubrità del luogo e del mercato di compravendita della zona, nonché del loro generale stato di conservazione attuale.

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 detraioni 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. 3:**

**Stima di tipo sintetico-comparativo:**

**STIMA CORPO 'E' - n. 4 CAPANNONI ed accessori - C.F. sez. U, fg. 4, mapp. n. 368/sub. 1:**

**Trattasi di appezzamento di terreno (in Z.T.O. urbanistica 'E' agricola) con sussistenti:**



- n. 4 capannoni (denominati A-B-C-D), vetusti, ma in parte con tetti di recente rifatti, (usati un tempo per allevamento di galline ovaiole, in gabbie) con accentuato sedime longitudinale (larghi circa m 10÷12 e lunghi tra i 146÷159 m e poco più), sviluppati al piano terra, con altezza variabile da m 3,50 a m 5,20. Di essi il primo ad est, qui denominato capannone A, è dotato di corpo ulteriore ad uso di capannone, quale dismesso 'centro per imballaggio uova' (sviluppato al piano terra, con soppalchi al P.1 - h interna variabile da m 2,40÷7,00). Dei suddetti capannoni i quattro 'longitudinali' e corpo 'centro imballo' (risalente nel tempo) versano in stato di conservazione SCADENTE.

- Oltre accessori: una tettoia carico-scarico automezzi (di stato di conservazione BUONO); una tettoia-magazzino mais in stato di conservazione PESSIMO (e n. 3 silos fatiscenti), una cabina energia elettrica, una vasca molino ed area scoperta pertinenziale

Il tutto qui in sintesi ricapitolato, per far emergere come i capannoni qui oggetto di valutazione di stima, si presentino poco adattabili a destinazioni d'uso diverse da quella originaria, d'allevamento avicolo. Essi infatti si presentano 'stretti e lunghi' e di scarsa altezza, non adattabili, quindi, all'introduzione di usuale sistema carro-ponte, a supporto di più svariati usi agricoli e/o diversamente produttivi.

Ciò penalizza, in termini di appetibilità sul mercato, la previsione di valore economico dei medesimi, legata alla scarsa 'utilità' degli stessi, ai fini di una possibile realizzazione di 'bisogni' tra loro diversi, ciò immaginando detti beni come 'risorse', utili a soddisfare le necessità del probabile acquirente. In tal senso il 'valore economico' del bene è rappresentato dal suo 'valore di mercato'.

La valutazione che segue tiene poi conto da un lato delle potenzialità offerte da un'area ed un contesto 'produttivo' qualificato, come quello del territorio Sandonatese, ma al contempo di una dinamica economica che evidenzia, soprattutto nell'ultimo periodo (anche causa emergenza epidemiologica da covid-19) segni di incertezza e difficoltà.

Eseguendo opportune indagini e valutazioni, considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per l'appezzamento complessivo in oggetto, propria suscettività ad essere 'diversamente' urbanizzato ed in assenza di indicatori di mercato certi ed in più tenendo a mente l'obsolescenza dei beni in esame, per caratteristiche costruttive/dotazioni impiantistiche/finiture (escluse porzioni di tetto, di recente, rifatte), pur in presenza di attivo impianto fotovoltaico in copertura (che però viene a parte valorizzato - vedi corpo 'G' a seguire), ha portato ad accertare: la scarsa presenza sul mercato, di beni 'comparabili' ossia di capannoni agricoli simili a quelli in esame, immessi alla vendita e/o appena compravenduti e la scarsa dinamicità del mercato nel segmento specifico, vicino alla stagnazione per vendite nel comparto.

Anche in ordine anche alla generale vetustà/precarietà degli immobili, (immobili costruiti nei primi anni '70 del secolo scorso e con correlata certificazione di agibilità del medesimo periodo poi soggetti ad ampliamenti/trasformazioni/sanatoria - v. **All.ti da n. 50 a n. 67**). La scrivente ha preso in considerazione diversi possibili procedimenti di valutazione ai fini della stima, restando indicativo, nel caso di specie il:

- procedimento indiretto e/o sintetico comparativo: basato sulla ricerca del più probabile valore venale, attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari nella zona di riferimento (stima per parametri), rintracciando il più probabile valore di mercato unitario a metro quadrati di superficie lorda (commerciale), espresso dal mercato contrattuale della zona, riferito ad immobili con caratteristiche tipologico-costruttive, epoca di costruzione, dotazioni varie e stato di consistenza, analoghe, a quelle degli immobili in



esame.

(Ulteriori procedimenti considerati, tra cui il procedimento di stima indiretto (analitico), metodo che si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta ( $R_n$ ) ossia remunerazione che l'immobile è ordinariamente in grado di produrre (secondo la formula  $V_m = (R_n/r) + A - D$  (dove  $V_m$  è il più probabile valore di mercato degli immobili;  $R_n$  è il reddito annuo/netto costante dell'immobile;  $r$  è il saggio di capitalizzazione;  $A$  sono le eventuali aggiunte al valore;  $D$  le eventuali detrazioni al valore da computare, è rimasto con valori di difficile reperibilità nel caso di specie, ove mancano valori diretti OMI reperibile per la zona di interesse, oltre al fatto che l'attività di allevamento avicolo nei beni è del tutto dismessa. Anche l'eventuale costo di produzione deprezzato per determinare il valore dei beni, che dovrebbe tenere conto dei costi di acquisto dell'area, dei costi di costruzione diretti ed indiretti e dell'utile ricavabile oltre a coefficienti di deprezzamento/deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale ed economica in atto, appare poco adatto al caso, stante come già detto, la vetustà degli stessi correlata alla poca adattabilità, a svariati usi, per la tipologia dei capannoni in esame, al di fuori da una concreta, sensibile, appetibilità dei medesimi sul mercato).

Valga su tutto quindi, la scarsa opportunità, per l'assegnatario, di modificare/trasformare in modo sensibile, la consistenza dei capannoni in esame, tenuto anche conto della presenza del produttivo impianto fotovoltaico, sulla copertura dei medesimi, che rappresentata invece maggior fonte di reddito/valore, come in seguito si evidenzierà, a non rendere ragionevole e appetibile allo stato, la trasformazione radicale dei medesimi.

Per tutte le ragioni sopra esposte, tenuto infine conto dei valori di mercato, nella zona, comparabili al caso di specie, con assunzione di informazioni presso agenti immobiliari del mercato locale, sia da ritenersi congruo un valore di stima, per i beni in esame, pari a circa: *€/mq 20,00 (valore agricolo del terreno su cui i beni edificati insistono, ragguagliato, in aumento, per la modesta valorizzazione delle strutture ivi sussistenti).*

**Superficie commerciale lorda Unità Immobiliare (v. pag. n. 45 che precede) x valore commerciale unitario congruo=**

da cui si perviene al seguente valore commerciale dei 4 capannoni ed accessori annessi (tettoia carico-scarico automezzi; tettoia-magazzino mais; n. 3 silos, cabina energia elettrica, vasca molino; area scoperta pertinenziale):

mq 11.460,00 x €/mq 20,00 = €229.200,00

che si arrotonda in eccesso ad €230.000,00

valore venale del corpo 'E' pignorato e suoi accessori, al netto di qualsivoglia detrazione/correzione.

**STIMA CORPO 'F' - CABINA ENERGIA ELETTRICA - C.F. sez. U, fg. 4, mapp. n. 368/sub. 2:**

Come già premesso, trattasi di vano tecnico, non suscettibile di autonoma valorizzazione (correlato al funzionamento dell'impianto fotovoltaico di cui al corpo 'G' che segue) e pertanto escluso dal computo della superficie lorda commerciale e sua valorizzazione economica, ai fini della presente stima, rimanendo incluso-correlato, nella sua valenza economica, al corpo 'G'.

**STIMA CORPO 'G' - LASTRICO SOLARE con impianto fotovoltaico - C.F. sez. U, fg. 4, mapp. n. 368/sub. 3:**

Ai fini della richiesta stima, dell'impianto fotovoltaico sussistente sulla copertura dei



capannoni qui denominati A, B, C e D, si considerano i seguenti elementi:

Convenzioni attive:

Dalla documentazione fornita dal GSE si riscontrano, attive, le seguenti convenzioni:

- Convenzione di ritiro dedicato n. RID056878, (v. All. n. 76);
- Convenzione n. T05L253439807 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti, con la quale viene attribuita una tariffa pari a 0,274 €/kWh prodotto dal 22/06/2012 al 21/06/2032 (v. All. n. 75).

Rimodulazione dell'incentivo:

Il comma 3 dell'art. 26 del Decreto Legge 24/06/2014 n. 90 convertito in Legge 11/0/2014 n. 116 ed entrato in vigore il 25/06/2014 ha stabilito le modalità applicative dell'intervento noto come "Spalma incentivi" con cui veniva offerto ai titolari degli impianti fotovoltaici la possibilità di aderire alle n. 3 opportunità di rimodulazione dell'incentivo entro il limite del 30 novembre 2014.

A titolo riepilogativo si riporta l'elenco delle scelte possibili:

- a. la tariffa è erogata per un periodo di 24 anni..... (v. allegato 2 al decreto di riferimento);
- b. fermo restando il periodo di erogazione ventennale, la tariffa è rimodulata prevedendo un primo periodo di fruizione di un incentivo ridotto rispetto all'attuale e un secondo periodo di fruizione di un incentivo incrementato in ugual misura....con le tariffe vigenti;
- c. fermo restando il periodo di erogazione ventennale, la tariffa è ridotta di una quota percentuale dell'incentivo riconosciuto alla data di entrata in vigore del decreto di riferimento, per la durata residua del periodo di incentivazione, secondo le seguenti quantità:
  1. 6 per cento per gli impianti aventi potenza nominale superiore a 200 kW e fino alla potenza nominale di 500kW;
  2. 7 per cento per gli impianti aventi potenza nominale superiore a 500 kW e fino alla potenza nominale di 900kW;
  3. 8 per cento per gli impianti aventi potenza nominale superiore a 900 kW.

In assenza di comunicazione da parte dell'operatore, il GSE applica l'opzione di cui alla lettera c).

Poco dopo la redazione conclusiva/deposito in Tribunale, della prima versione della presente Relazione, nella serata del 10/06/21 GSE ha comunicato, per le vie brevi, alla scrivente CTU, la scelta della opzione b), sopra evidenziata, operata dall'operatore. Scelta questa consistente nella rimodulazione ventennale dell'incentivo, mediante periodo a riduzione iniziale e periodo ad incremento progressivo per gli anni terminali.

Il GSE in ottemperanza a quanto indicato nell'allegato 1 del D.M. 17/10/2014 ha predisposto delle tabelle, contenenti i valori dei coefficienti di rimodulazione (1-Xi), vedesi a tal proposito l'Allegato n. 90 alla presente.

Al fine della determinazione dei coefficienti da applicare, nel caso di specie, si rende necessario conoscere il periodo attività dell'impianto al 01 gennaio 2015 (pari a 2 anni e 6 mesi), al fine di determinare il periodo residuo incentivante (pari a 17 anni e 6 mesi). I coefficienti corrispondenti all'impianto in oggetto di perizia, sono evidenziati nel riquadro in rosso, apposto in corrispondenza della pag. 3 dell'Allegato n. 90.

Ai fini della valutazione economica dell'impianto, in base a quanto sopra citato, si è



ipotizzato di adottare il periodo di rientro d'investimento compreso tra l'anno 2022 e l'anno 2025 per cui si evidenziano i coefficienti : 96,84 – 100% – 103,17% – 106,33%, il cui valore medio annuale, di incremento dell'incentivo, è pari a 101,585%.

Tutto ciò premesso e tenuto conto delle caratteristiche dell'impianto, tutte sopra evidenziate, si procede alla,

Valutazione economica dell'impianto fotovoltaico in esame:

Viste le letture relative alla convenzione RID (v. All. n. 71), supponendo autoconsumi minimi, l'impianto appare funzionare in modo consono alla tipologia realizzativa adottata e congruo rispetto al presunto arco temporale di vita dello stesso. L'impianto fruirà della tariffa incentivante per ulteriori 11 anni, mentre la vita utile dell'impianto è di ulteriori 21 anni, sempre che vengano garantiti gli opportuni interventi di manutenzione.

Al fine di valutare economicamente l'impianto, viene utilizzato l'approccio legato al rischio di impresa, ritenuto accettabile, per rientrare dell'investimento, fissando un limite temporale in 4 (quattro) anni solari.

Pertanto, si considerano i seguenti dati:

- Tariffa incentivante attualmente applicata pari a 0,274 €/kWh a cui va applicata una maggiorazione del 101,585%, come sopra evidenziato per intervento della legge sulla rimodulazione dell'incentivo (Legge 11/08/2014 n. 116), pertanto pari a 0,278 €/kWh;
- Il prezzo medio annuo della valorizzazione dell'energia in ritiro dedicato, pari a 0,055 €/kWh;
- Producibilità annua media stimata per i prossimi 4 anni a venire, di 585.490 kWh/anno (valutata in riferimento al sito di installazione, posizionamento dei moduli secondo il metodo di calcolo fornito dalla Norma UNI 8477 parte 1 e correlate, in quanto il GSE non ha fornito, malgrado le richieste effettuate, i dati relativi alla produzione).

L'impianto è in grado di generare/incassare nei quattro anni a venire:

- da tariffa incentivante:  
4 anni x 585.490 kWh/anno x 0,278 €/kWh = €651.064,88
- da ritiro dedicato:  
4 anni x 585.490 kWh/anno x 0,055 €/kWh = €128.807,80

Quanto sopra computato porta, in sommatoria, ad un ammontare totale di €(651.064,88 + 128.807,80) = €779.872,68.

Da tale importo, vanno opportunamente decurtati i seguenti presunti costi:

- assicurativi, quantificabili in circa €/anno 5.000,00;
- manutenzione e sostituzione componenti €/anno 9.000,00;
- pulizia del generatore €/anno 3.600,00;
- correlati costi tecnico-amministrativi €/anno 2.000,00;

per un importo, di costi di gestione complessivi, stimato in circa €/anno 19.600,00.

Pertanto, il valore dell'impianto risulta pari a circa:

€779.872,68 – (4 anni x €19.600,00 di costi) = €701.472,68 ogni accessorio incluso (tra cui inclusa valorizzazione del corpo 'F', cabina energia elettrica, a dare l'impianto funzionante).



**Si perviene così al più probabile valore commerciale, congruo, dell'impianto:**  
**valore arrotondato in eccesso, pari a circa €702.000,00**

**STIMA CORPO 'H' - FABBRICATO DIRUTO ed accessori - C.T. sez. U, fg. 4, mapp. n. 14:**  
**FABBRICATO DIRUTO 'Casa Zen', quale edificio rurale con accessori annessi, sviluppato ai piani terra/primo/secondo, in stato di conservazione PESSIMO e suoi accessori diretti ed indiretti** quale unità immobiliare sita nel comune di Musile di Piave (Ve), via F. Filzi, censita presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Terreni, sezione U, fg. 4, mapp. n. 14: 'edificio diruto'. Come detto trattasi di edificio di pregio storico – architettonico (anche se di datazione imprecisata), del tipo documentario-tipologico, paesaggistico ed ambientale, per il quale sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento, secondo modalità urbanistiche prescritte (v. NTO del P.I. in All. n. 38).

Eseguendo le opportune indagini, si è ritenuto opportuno considerare il valore venale unitario da applicare, desunto in riferimento a destinazioni residenziali/rurali di tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del caso de quo, come di seguito si espone, considerando i beni liberi da persone e cose e tenuto conto dello stato fatiscente in cui versa il fabbricato (con porzioni di tetto crollate e condizioni insicure e precarie generali) e dunque **nel suo stato di conservazione: PESSIMO ed in ordine anche alla generale vetustà dello stabile** (sussiste dichiarazione di usabilità, di cabina e pesa annessa, di molto risalente, n. 50/76 del 20.10.76, ma detti manufatti versano in generale stato di abbandono - cfr. con All. n. 48, mentre non si è rinvenuta alcuna certificazione di agibilità/abitabilità, per il fabbricato diruto).

Lo stabile si presenta fatiscente e necessita, per lo meno, di una manutenzione straordinaria radicale, manifestandosi all'oggi più come un rudere, che come un immobile vetusto. L'edificio nasce come una casa con annessi agricoli e ad oggi pur essendovi consentite trasformazioni all'uso (in agriturismo, bed and breakfast, affitta camere, ecc.), va fatto emergere che lo stesso fronteggia servitù di passaggio, anche per mezzi pesanti, che ne penalizzano l'appetibilità, costituendo ciò una fonte di disturbo significativo, alla quiete e alla piena godibilità del bene.

Per tale ragione, tenuto infine conto dei valori di mercato, nella zona, comparabili al caso di specie, con assunzione di informazioni presso agenti immobiliari del mercato locale, sia da ritenersi congruo un valore di stima, per i beni in esame, pari a: **€/mq 160,00**.

**Superficie commerciale lorda Unità Immobiliare (v. pag. n. 46 che precede) x valore commerciale unitario congruo=**

da cui si perviene al seguente valore commerciale del fabbricato diruto e suoi accessori:

$$\text{mq } 522,00 \times \text{€/mq } 160,00 = \text{€}83.520,00$$

**che si arrotonda in eccesso ad €84.000,00**

valore venale del corpo 'H' pignorato e suoi accessori, al netto di qualsivoglia detrazione/correzione.

**STIMA CORPI 'I' ed 'L' TERRENI AGRICOLI - C.T. sez. U, fg. 4, mapp. n. 15 e mapp. n. 315:**  
**oggetto di stima sono due TERRENI AGRICOLI, tra loro NON contigui, in stato di conservazione BUONO, quali unità immobiliari site nel comune di Musile di Piave (Ve), via F. Filzi, censite presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, sezione U, fg. 4,**



mappali n. 15 e mappale n. 315.

Eseguendo opportune indagini e valutazioni, considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per l'appezzamento complessivo in oggetto, propria suscettività ad essere urbanizzato ed in assenza di indicatori di mercato certi, la scrivente ritiene, ai fini della stima del più probabile valore di mercato del compendio, di opportunamente utilizzare, quale primo riferimento giusto al caso, "i valori agricoli medi" fissati dal Pronunciamento Commissione Provinciale, Ufficio del Territorio di Venezia, della Agenzia delle Entrate (v. All. n. 13), per l'annualità del 2020, "Regione Agraria n. 2-Musile di Piave," per terreni con coltura a 'seminativo' (Nota: va tenuto al contempo in debito conto, che detti valori costituiscono un mero punto di partenza, nel processo di valutazione di stima, non assurgendo a puro ed unico possibile riferimento, rimanendo un utile parametro di confronto e verifica, per valutazioni che vanno poi opportunamente parametrare alle effettive condizioni di mercato della zona di riferimento).

Ciò premesso, dall'esame dei valori suddetti, risulta, per il caso di specie, un valore agricolo medio (V.A.M.) di €67.000,00 ad ettaro. Da cui deriva un valore unitario di €/mq 6,7.

Tenuto anche conto, poi, dei valori espressi dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), Ed. EXEO, Listino 2020, con rilevazioni del 2019 (con registrata tendenza alla riduzione dei valori, che prosegue nell'anno 2019, rispetto l'anno precedente e che si ritiene, per le condizioni di mercato contingenti, da pandemia per covid-19, di poter estendere sino all'attualità), con valori, per la Provincia di Venezia, oscillanti da un minimo di €28.000/ha ad un massimo di €83.000/ha, ossia pari ad €/mq 2,8 minimi ed €/mq 8,3 massimi.

Tenuto infine conto dei valori di mercato, nella zona, comparabili al caso di specie, con assunzione di informazioni presso agenti immobiliari del mercato locale, ed in particolare tenuto conto dei rischi dovuti al fatto che i beni in oggetto sono ricompresi in "area P1: pericolosità moderata – soggetta a scolo meccanico" secondo il Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di bacino Sile e Pianura tra Piave e Livenza e in "area P2: pericolosità media" per il Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, tagliamento, Piave, Brenta e Bacchiglione, ed anche considerata la frammentarietà dell'insieme (trattandosi di due terreni tra loro con contigui) e dell'esigua loro ampiezza, complessiva, ben inferiore ad un ettaro, sia da ritenersi congruo un valore di stima, per i beni in esame, pari a: €/mq 5,00.

**Superficie commerciale lorda Unità Immobiliari (v. pag. n. 46 che precede) x valore commerciale unitario congruo=**

$$\text{mq } (1.290,00 + 4.757,00) \times \text{€/mq } 5,00 = \text{mq } 6.047,00 \times \text{€/mq } 5,00 = \text{€}30.235,00$$

che si arrotonda in difetto ad €33.200,00

valore venale dei corpi 'I' ed 'L' pignorati, al netto di qualsivoglia detrazione/correzione.

-----

Ricapitolando si perviene alla seguente valorizzazione complessiva del Lotto di vendita n. 3 (al netto di qualsivoglia detrazione/correzione):

**VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO n. 3**  
**AL NETTO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE**  
 UNITA' IMMOBILIARI:



in Comune di Musile di Piave (Ve) via F. Filzi - Sezione U, foglio 4: E - n. 4 CAPANNONI ed accessori - C.F. mapp. n. 368/sub. 1 F - CABINA ENERGIA ELETTRICA - C.F. mapp. n. 368/sub. 2 G - LASTRICO SOLARE con impianto fotovoltaico - C.F. mapp. n. 368/sub. 3 H - FABBRICATO DIRUTO ed accessori - C.T. mapp. n. 14 I - TERRENO AGRICOLO - C.T. mapp. n. 15 L - TERRENO AGRICOLO - C.T. mapp. n. 315	
Valore venale dell'INTERO (DIRITTO di PROPRIETA' - QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000, al netto delle spese Corpo E: €230.000,00 Corpo F: €0,00 (vano tecnico, non suscettibile di autonoma valorizzazione) Corpo G: € Corpo H: €104.400,00 Corpi I ed L: €33.200,00 Sommano (E+G(incluso F)+H+I con L): €(230.000,00 + 702.000,00 + 84.000,00 + 33.200,00) =	€1.049.200,00+
<b>a) Valore venale quota - a corpo</b> al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione	<b>€1.049.200,00#</b>

**8bis- Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: capannoni agricoli ed accessori annessi

APE non prescritto, per gli immobile in esame (capannoni agricoli con accessori annessi), ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i..

-----

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

<b>VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI - LOTTO n. 3</b> <b>AL LORDO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</b> UNITA' IMMOBILIARI: in Comune di Musile di Piave (Ve) via F. Filzi - Sezione U, foglio 4: E - n. 4 CAPANNONI ed accessori - C.F. mapp. n. 368/sub. 1 F - CABINA ENERGIA ELETTRICA - C.F. mapp. n. 368/sub. 2 G - LASTRICO SOLARE con impianto fotovoltaico - C.F. mapp. n. 368/sub. 3 H - FABBRICATO DIRUTO ed accessori - C.T. mapp. n. 14 I - TERRENO AGRICOLO - C.T. mapp. n. 15 L - TERRENO AGRICOLO - C.T. mapp. n. 315	
Valore venale quota (DIRITTO di PROPRIETA' - QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000 al netto delle spese:	€1.049.200,00+
Riduzione del 20% per immobile occupato:	€0,00-
Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti (a ricomprendere eventuale rimozione/smaltimento di materiali/residui di lavorazioni/macerie, in loco, qualora non rimosse dall'attuale proprietà)	€104.920,00-
Detrazione spese per la regolarizzazione di censimento catastale dei beni pari a circa:	€5.700,00
Spese per pratiche/opere/forniture edili (esclusa rimozione/	€50.000,00-



sostituzione tetti in eternit)/spese tecniche di rimedio ad irregolarità urbanistico - edilizie pari a circa:	
Spesa per rimozione/smaltimento/sostituzione tetti in eternit, pari a circa:	€88.000,00
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:	€55.000,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE pari a circa:	€0,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli pari a circa:	€18.150,00-
Valore venale quota a corpo	€727.430,00#
<b>Valore venale quota a corpo - arrotondata in difetto al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione</b>	<b>€727.000,00#</b>

**Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO DI VENDITA n. 3**, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, per compendio composto dai beni immobili siti in comune di Musile di Piave (Ve), via F. Filzi: quattro capannoni pignorati (mapp. 368/s. 1), una cabina energia elettrica (mapp. 368/s. 2), un lastrico solare, con impianto fotovoltaico (mapp. 368/s. 3), un fabbricato diruto (mapp. 14), due terreni agricoli (mapp.li 15 e 315), oltre accessori annessi, comprese parti comuni come per legge:

VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI	
LOTTO DI VENDITA n. 3	
-	Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: <b>N. 4 CAPANNONI ED ACCESSORI ANNESSI</b> , così censiti: C.F.: Comune di Musile di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 4, mapp. n. 368/sub. n. 1, categoria D/10, rendita €15.124,80 piani Terra/1, Zona Cens. I, sup. catastale I, classe I, ed accessori.
-	Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: <b>CABINA ENERGIA ELETTRICA</b> , così censita: C.F.: Comune di Musile di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 4, mapp. n. 368/sub. n. 2, categoria D/1, rendita €100,00 piano T., Zona Cens. I, sup. catastale I, classe I, ed accessori.
-	Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: <b>LASTRICO SOLARE (con impianto fotovoltaico)</b> , così censito C.F.: Comune di Musile di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 4, mapp. n. 368/sub. n. 3, categoria lastrico solare, classe I, consistenza 8763 mq, rendita I, piano 1, Zona Cens. I, superficie catastale I, classe I, ed accessori.



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: FABBRICATO DIRUTO ED ACCESSORI ANNESSI, così censito: C.T.: Comune di Musile di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 4, mapp. n. 14, qualità/classe fabbricato diruto, superficie ha 0 are 25 ca 40, Reddito Dominicale /, Reddito Agrario /.</li> <li>- Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO DI PIENA PROPRIETA', IMMOBILE: TERRENO AGRICOLO, così censito: C.T.: Comune di Musile di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 4, mapp. n. 15, qualità/classe: parte seminativo/3 di superficie di are 11 ca 00 e parte bosco ceduo/U, superficie are 01 ca 90; seminativo con Reddito Dominicale €9,00 e Reddito Agrario €6,25; bosco ceduo con Reddito Dominicale €0,39 e Reddito Agrario €0,10.</li> <li>- Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO DI PIENA PROPRIETA', IMMOBILE: TERRENO AGRICOLO, così censito: C.T.: Comune di Musile di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 4, mapp. n. 315, qualità/classe: seminativo/3, superficie di are 47 ca 57, Reddito Dominicale €9,00 e Reddito Agrario €6,25; bosco ceduo con Reddito Dominicale €39,31 e Reddito Agrario €27,02.</li> <li>- Compresa quota millesimale di pertinenza, di parti comuni, come per legge.</li> </ul> <p>Il tutto ubicato in Comune di Musile di Piave (Ve), via F. Filzi</p>	<p>€727.000,00#</p>
<p><b>Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PIENA PROPRIETA' - più probabile valore venale - a corpo</b> (in lettere: eurosettecentoventisettemila/00)</p>	<p><b>€727.000,00#</b></p>

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima dei beni immobili pignorati appresi alla procedura (Lotto n. 3), si stimano (a corpo), per la quota di 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', pari a:

**€727.000,00**

*(in lettere eurosettecentoventisettemila/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 (quattro capannoni pignorati - mapp. 368/s. 1, una cabina energia elettrica - mapp. 368/s. 2, un lastrico solare, con impianto fotovoltaico - mapp. 368/s. 3, un fabbricato diruto - mapp. 14, due terreni agricoli - mapp.li 15 e 315, oltre accessori annessi). 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. 3 individuato, è pari a:

**€727.000,00**

*(in lettere eurosettecentoventisettemila/00)*

I beni qui in esame, come pignorati, a formare il Lotto di Vendita n. 3, consistenti in quattro capannoni pignorati - mapp. 368/s. 1, una cabina energia elettrica - mapp. 368/s. 2, un lastrico solare, con impianto fotovoltaico - mapp. 368/s. 3, un fabbricato diruto - mapp. 14, due terreni agricoli - mapp.li 15 e 315, oltre accessori annessi, 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 interpello 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 - 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 (Roma) 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).  
 Allegato aggiuntivo (riferito al solo Lotto n. 3 di vendita):  
 All. n. 90 - GSE – Tabelle contenenti i valori dei coefficienti di rimodulazione (1-Xi) – rif. allegato 1 del DM 17.10.14 – opzione b).

### 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. 3	003 – n. 4 CAPANNONI (E), una CABINA energia elettrica (F), un LASTRICO SOLARE con impianto fotovoltaico (G), un FABBRICATO DIRUTO (H), un TERRENO AGRICOLO (I), un TERRENO AGRICOLO (L) ed accessori annessi.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quattro Capannoni, una Cabina Energia Elettrica, un Lastrico Solare con impianto fotovoltaico, un Fabbricato Diruto e due Terreni Agricoli – 1000/1000 di Piena Proprietà complessivamente: 500/1000 piena proprietà in capo a _____ (esecutato) 500/1000 piena proprietà in capo a _____ (esecutata)
Identificativo catastale	<b>Corpo (E) n. 4 CAPANNONI ed accessori annessi:</b> <u>Identificati al Catasto Fabbricati:</u> Comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi, sezione U, foglio n. 4, Zona censuaria /, particella n. 368, subalterno n. 1, categ. D/10, classe /, sup. catastale /, rendita €15.124,80 – piani T-1°.
	<b>Corpo (F) CABINA ENERGIA ELETTRICA ed accessori annessi:</b> <u>Identificata al Catasto Fabbricati:</u> Comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi, sezione U, foglio n. 4, Zona censuaria /, particella n. 368, subalterno n. 2, categ. D/1, classe /, sup. catastale /, rendita €100,00 – piano T.
	<b>Corpo (G) LASTRICO SOLARE con impianto fotovoltaico e suoi accessori:</b> <u>Identificato al Catasto Fabbricati:</u> Comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi, sezione U, foglio n. 4, Zona censuaria /, particella n. 368, subalterno n. 3, categ. lastrico solare, classe /, sup. catastale /, rendita / – piano 1.
	<b>Corpo (H) FABBRICATO DIRUTO ed accessori annessi:</b> <u>Identificato al Catasto Terreni:</u> Comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi, sezione U, foglio n. 4, particella n. 14, qualità/classe fabbricato diruto, superficie ha 0 are 25 ca 40, Reddito Dominicale /, Reddito Agrario /.



	<p><b>Corpo (I) TERRENO AGRICOLO:</b>  <u>Identificato al Catasto Terreni:</u> Comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi, sezione U, foglio n. 4, particella n. 15, qualità/classe: parte a seminativo/3 di superficie di are 11 ca 00 e parte a bosco ceduo/U di superficie di are 01 ca 90; seminativo con Reddito Dominicale €9,00 e Reddito Agrario €6,25; bosco ceduo con Reddito Dominicale €0,39 e Reddito Agrario €0,10.</p> <p><b>Corpo (L) TERRENO AGRICOLO:</b>  <u>Identificato al Catasto Terreni:</u> Comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi, sezione U, foglio n. 4, particella n. 315, qualità/classe: seminativo/3, superficie di are 47 ca 57, Reddito Dominicale €39,31 e Reddito Agrario €27,02.</p> <p>Comprese parti comuni, per quota millesimale di spettanza, come per legge.</p>
<p>Valore venale quota pari a 1/1 dell'intero, complessivamente, del diritto di PIENA PROPRIETA' :</p>	<p style="text-align: right;"><b>€727.000,00#</b>  (In lettere: eurosettecentoventisettemila/00)  più probabile valore di mercato del lotto – a corpo - nello stato di "libero"</p>

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. 67 (sessantasette) pagine dattiloscritte e n. 90 documenti allegati, più verbale di giuramento del C.T.U., una tavola grafica in Appendice (Tavola 'A') e documentazione fotografica (3) illustrante i beni immobili pignorati di interesse, ricompresi nel Lotto di Vendita n. 3 individuato e Richiesta di Liquidazione di onorario e spese in fascicolo distinto, ad evasione dell'incarico conferito, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito, ritenuti opportuni.

Venezia li, 11/06/2021

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



*Segue documentazione allegata a corredo.*



