Tribunale Ordinario di Venezia

ESECUZIONI IMMOBILIARI

riunite

promosse da: UNICREDIT S.p.A. (Milano) e PENELOPE SPV S.r.I. (Conegliano – TV)

contro

N° Reg. Gen. 238/2020 R.G. riunita a 266/2020 R.G.
Data prossima udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/09/2022 ore 11:50
Giudice Esecutore: III.ma Dr.ssa Tania VETTORE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
n. 9 LOTTI DI VENDITA INDIVIDUATI
QUOTA PIGNORATA DEI BENI:
QUOTA DELL'INTERO (1/1)
DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

SUDDIVISIONE LOTTI - Beni ubicati nel comune di NOVENTA DI PIAVE (Ve)

LOTTO N. 1 -Noventa di Piave (Ve)via Meucci n. 14 (LABORATORIO P.T. fg. 7 m. 61/s. 14)
LOTTO N. 2-Noventa di Piave (Ve) via Collodi n. 4 (AUTORIMESSA P.SI fg. 19 m. 968/s.13 +
abitazione P.1 fg. 7 m. 968/s.25)
LOTTO N. 3 – Noventa di Piave (Ve) via Meucci n. 8 (ABITAZIONE PSI/T/1 fg. 7 m. 61/S. 6)
LOTTO N. 4 – Noventa di Piave (Ve) via Meucci n. 2 (NEGOZIO P.T. fg. 7 m. 142/s. 3)
LOTTO N. 5 - Noventa di Piave (Ve) via Meucci n. 10 (MAGAZZINI P.T. fg. 7 m. 61/s. 15 + s. 16)
LOTTO N. 6 – Noventa di Piave (Ve) via Meucci n. 6 (magazzino P.T. fg. 7 m. 61/s. 17)
LOTTO N. 7 – Noventa di Piave (Ve) via Meucci n. 12 (ABITAZIONE P.1 fg. 7 m. 61/s. 19)
LOTTO N. 8 – Noventa di Piave (Ve) via Meucci n. 8 (ABITAZIONE P.T. fg. 7 m. 61/s. 20)
LOTTO N. 9 – Noventa di Piave (Ve) via Meucci n. 12 (magazzino P.T. fg.7 m. 61/s. 21)

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

PIANIFICATORI PAESACOISTI ELONSEMACOI DELLA PROVINCIA DI SESSIONE
SEZIONE
A
MASON
ARCHITETTO
Nº 2206

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:

BENE PIGNORATO SITO IN NOVENTA DI PIAVE (VE): UNITA' LABORATORIO (M. 61/SUB. 14) IN EDIFICIO A CAPANNONE POSTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORI - LOTTO DI VENDITA N. 1.

Iscrizioni al 06/05/2021:

- ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 15/09/2010 ai nn. rg30640/rp6871, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2010 Notaio Anna Bianchini, rep. 29229/9602 a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (BO), (c.f.: 02843911203) e domicilio ipotecario eletto presso Agenzia di Ponte di Piave contro (esecutati), capitale €150.000,00, ipoteca per €300.000,00, gravante sul bene immobile pignorato sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà.
- ipoteca giudiziale— iscritta a Venezia il 29/10/2014 ai nn. rg26733/rp4054, derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2014 del Tribunale di Padova (PD), rep. 9733/2014 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. con sede in Padova (PD), (c.f.: 02089931204), domicilio ipotecario eletto in Padova, Corso Garibaldi 22/26 contro (esecutati), capitale €200.000,00, ipoteca per €261.510,00, gravante sui beni immobili pignorati (oltre altri), sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. 14 per usufrutto m e la quota di 1/2 di nuda proprietà.

Trascrizioni al 06/05/2021:

- **Pignoramento** - trascritto in Venezia il 18/11/2020 ai nn. rg33491/rp23253 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato da Corte d'Appello di Venezia in data 16/10/2020, rep. 3851, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI), (c.f.: 00348170101), contro (esecutati) gravante sul bene immobile pignorato, sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

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

l Beni Immobili di interesse sono stati pignorati per la QUOTA DELL'INTERO (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA', complessivamente, secondo le quote:

in capo all'esecutato usufrutto

in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà

in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà

Il bene risulta nello stato di occupato.

Comproprietari estranei alla procedura in oggetto: nessuno

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

Il bene pignorato, LABORATORIO (A), è ubicato in **Comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 14** piano terra (Lotto di Vendita n. 1).

3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.

Lotto di Vendita n. 1:

valore commerciale <u>quota pignorata pari ad **1/1** dell'intero del diritto di PIENA PROPRIETA'</u>, quale valore di stima -A CORPO- Lotto di Vendita n. 1 pari a <u>€173.000,00</u> (eurocentosettantatremila/00), nello stato di 'occupato'.

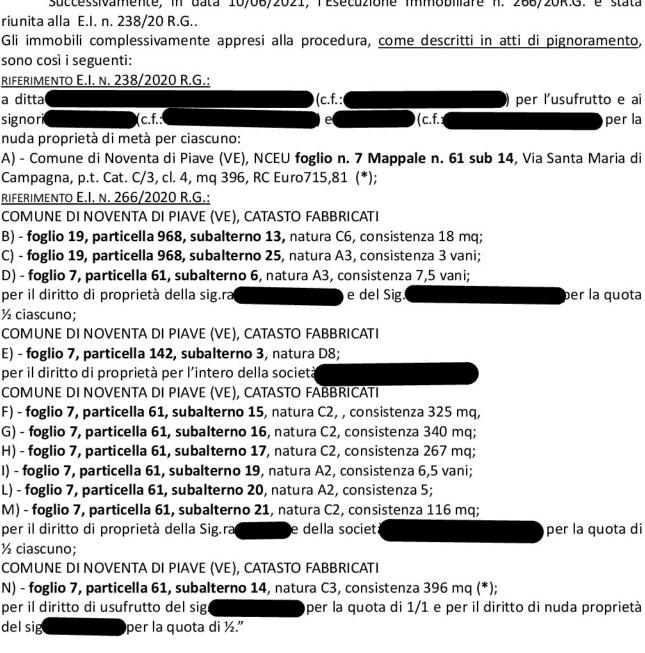
INDICE DEL CONTENUTO

Premessa/Incarico:	Pag. 4
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. 8
2 GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI	PAG. 8
3 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA	PAG. 10
4 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI	PAG. 15
5 Stato di possesso e provenienza degli immobili	PAG. 26
6 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	PAG. 27
7 Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	PAG. 30
8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG. 30
8 BIS CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	PAG. 32
9 VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	PAG. 34
10 Elenco Allegati	PAG. 34
11 Imposta sul trasferimento dei beni	PAG. 37
12. – Prospetto riassuntivo dei beni immobili da porre all'asta	Pag. 38

Premessa/Incarico

Con disposizione dell'11/02/2021, 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 n. 238/2020 R.G., 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 22/02/2021, come da verbale di giuramento allegato alla presente.

Successivamente, in data 10/06/2021, l'Esecuzione Immobiliare n. 266/20R.G. è stata riunita alla E.I. n. 238/20 R.G..



(*) Nota: gli immobili di cui al punto 'A' e al punto 'N', sopra indicati, tra loro coincidono, pertanto, nel proseguo della presente trattazione, si manterrà quindi la sola denominazione 'A' dell'immobile.

Oggetto della presente stima, tra i beni sopra elencati, è esclusivamente quello identificato dal mappale n. 61/subalterno n. 14 (laboratorio - denominato 'A') componente il LOTTO di VENDITA n. 1.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, ha provveduto ad ispezionare il compendio immobiliare suddetto, a mezzo sopralluoghi nelle date: 23.02.2021, 02.12.2021, 30.03.2022, 12.04.2022 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.

<u> Assunzioni preliminari:</u>

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/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 posti in Noventa di Piave, sui mappali nn. 968 del foglio n. 19 e nn. 61 e 142 del foglio n. 7,in tutte le loro 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 sopralluoghi effettuati. 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 constatazione 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 nove lotti di vendita.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che <u>i beni immobili appresi alla procedura sono stati pignorati, complessivamente, per la quota di 1/1 dell'intero del **diritto di PIENA PROPRIETA'**, come in capo, ai soggetti esecutati, secondo quote di spettanza.</u>

- - - - -

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

Preliminarmente l'esperta è stato 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:

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

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso
- 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- 7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
- 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
- 10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
- 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
- 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 - 1. lotto;
 - 2. diritto reale staggito
 - 3. quota di proprietà
 - 4. identificativo catastale
 - 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

* * * * *

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

Bene immobile in comune di Noventa di Piave (Venezia)

Località-Frazione: / via Meucci n. 14 – c.a.p. 30020

Lotto: 001 - MAGAZZINO (A)

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., <u>i documenti allegati all'istanza di vendita</u> risultano **idonei**.

Si è inoltre verificato che <u>i titoli di acquisto/trasferimento/ecc. del coacervo di 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 nell'Allegato n. 18 e come desunto dalle Certificazioni ipotecarie ventennali (del 02.12.2020 e 21.12.2020), prodotte nel fascicolo della procedura, da parte esecutante (v. All.ti nn. 16-17).</u>

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:	
signol	
Nato a	
Codice Fiscale	
Residenza: da	
State civile, conjugate	
Stato civile: coniugato	
Data matrimonio: il signor	ha con <u>tratto matri</u> monio con la signora
(natai	in data, ad ore 11:00, in

(TV), atto N. anno del comune d
Regime Patrimoniale: con atto in data registrato a san Donà di Piave (VE) al nuserie 1, a rogito del notaio Antonio Bianchini del distretto notarile di Venezia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
<u>Ulteriori informazioni</u> : /
Nato a
Codice Fiscale:
Residenza:
Stato civile: coniugato
<u>Data matrimonio:</u> il signor ha contratto matrimonio con la signora
(nata il ad ore added ad ore ad ore added ad ore ad
Regime Patrimoniale: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
<u>Ulteriori informazioni</u> : /
signor
<u>Nato a:</u> San Donà di Piave (VE), <u>il</u>
Codice Fiscale:
Residenza:
Stato civile
<u>Data matrimonio:</u> il signol
Regime Patrimoniale: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
<u>Ulteriori informazioni</u> : /
Signor
Nata a
Codice Fiscale:
Residenza
Stato civile: coniugata
Data matrimonio: la signora ha contratto matrimonio con il

Regime Patrimoniale: con atto in data registrato a a rogito del notaio Antonio Bianchini del distretto notarile di Venezia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Ulteriori informazioni: / socie Con sede i Codice Fiscale e nr. iscrizione al registro imprese: Partita IVA: Forma giuridica: società a responsabilità limitata Data atto costituzione Amministratore Unico. Stato attività: Attività prevalente: commercio al dettaglio di materiale da costruzione, articoli igienicosanitari, apparecchi idro-termo-sanitari, ferramenta, mobili, elettrodomestici, articoli inerenti Codice ATECO: 47.52.3 REA: Soci:

(Cfr. con All.ti da n. 1 a n. 7 e da n. 10 a n. 14).

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 23/02/21, 02/12/21, 30/03/22 e 12/04/22, nonché attuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio, 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 undici (ricomprese parti comuni, per quote spettanti per legge), come elencati alla *Premessa* che precede, qui denominati A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N di cui:

'A', 'D', 'F', 'G', 'H', 'I', 'L', 'M', 'N' sono beni afferenti al <u>mappale n. 61</u> del foglio 7 in Noventa di Piave, posti in più stabili siti in via Meucci (ove 'A' ed 'N' tra loro coincidono);

'B' e 'C'sono beni afferenti al <u>mappale n. 968</u> del foglio n. 19 in Noventa di Piave, posti nel medesimo stabile in via Collodi;

'E' è immobile afferente al mappale n. 142 del foglio n. 7 in Noventa di Piave, posto,

isolato, in uno stabile sito in via Meucci.

Noventa di Piave, comune italiano, giacente nell'area nord-est della citta metropolitana di Venezia, conta quasi 7.000 abitanti. E' toccato dall'autostrada A4, di collegamento (ovest/est) tra Torino e Trieste. Il toponimo deriva da NOVALIS, con significato di 'campo coltivato la prima volta' (con probabile riferimento al rifiorire, in esso, di coltivazioni nell'XI secolo, post invasioni barbariche). Edificato sulle rive del fiume Piave, era già abitato prima dell'epoca cristiana (vi si trovano infatti anche reperti romani). Completamente distrutta dagli eventi bellici nel 1917, la città è stata poi ricostruita, nel suo generale aspetto attuale, dopo la prima guerra mondiale. Essa è posta a soli circa 5 km dalla vicina San Donà di Piave.

La zona al contorno del centro abitato, presenta una diffusa realtà rurale, frammista ad insediamenti terziari/artigianali/commerciali.

Gli stabili in cui gli immobili pignorati insistono, si trovano:

- uno in centro paese (<u>mappale n. 968</u>), in via Collodi, quale condominio con abitazioni, negozi ed accessori, elevato in tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, ove trovano luogo: l'appartamento residenziale pignorato denominato '**C**' (sub. 25) e l'autorimessa accessoria, denominata '**B**' (sub. 13);
- gli altri beni pignorati, si trovano affacciati sulla via Meucci, posta nei pressi della limitrofa autostrada A4, a circa 4 chilometri dal centro città e per la precisione: il capannone ad uso negozio, (di cui al <u>mappale n. 142)</u>, denominato 'E' (sub. 3) è edificio isolato, ad un piano fuori terra, che sorge su terreno pertinenziale;
- antistante a quest'ultimo immobile (sul <u>mappale n. 61)</u>, sono eretti i magazzini denominati 'F'(sub. 15), 'G'(sub. 16) e 'H' (sub. 17), beni tra loro contigui in successione, tutti ad un piano fuori terra (ove però i subb. 15 e 16 presentano un soppalco interno). Limitrofo, a ridosso del bene F (ad est) si eleva, invece, fabbricato contiguo, ad uso residenziale e con magazzino al P.T., di due piani fuori terra e con un piano interrato, ove trovano luogo le seguenti unità pignorate: tre abitazioni 'D' (sub. 6), 'I' (sub. 19), 'L' (sub. 20) ed il magazzino 'M' (sub. 21). Infine è presente, il capannone ad uso laboratorio, denominato 'A' (sub. 14), che si eleva ad un piano fuori terra, in posizione contigua, a sud, degli immobili F e G.

La superficie catastale del mappale n. 61 è pari a mq 4.700. La superficie catastale del mappale n. 142 è pari a mq 5.530. La superficie catastale del mappale n. 968 è pari a mq 2.696.

Beni immobili pignorati:

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

LOTTO 1: a ricomprendere il bene posto in Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8 (Sez. U, fg. 7):

- (A) mapp. 61/sub. 14 - Cat. C/3(laboratorio – P.T.);

LOTTO 2: a ricomprendere i beni posti in Noventa di Piave (Ve), via Collodi n. 4 (Sez. U, fg. 19):

- (B) mapp. 968/sub. 13 Cat. C/6(autorimessa P.SI);
- (C) mapp. 968/sub. 25 Cat. A/3 (abitazione P.1);

LOTTO 3: a ricomprendere il bene posto in Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8 (Sez. U, fg. 7):

(D) mapp. 61/sub. 6 - Cat. A/3 (abitazione – P.SI/T./1);

LOTTO 4: a ricomprendere il bene posto in Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 2 (Sez. U, fg. 7):

- (E) mapp. 142/sub. 3 - Cat. D/8 (negozio – P.T.);

LOTTO 5: a ricomprendere i beni posti in Noventa di Piave (Ve), via Meucci nn. 6 e 10 (Sez. U, fg. 7):

- (F) mapp. 61/sub. 15 Cat. C/2 (magazzino P.T.);
- (G) mapp. 61/sub. 16 Cat. C/2 (magazzino P.T.);

LOTTO 6: a ricomprendere il bene posto in Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8 (Sez. U, fg. 7):

- (H) mapp. 61/sub. 17 - Cat. C/2 (magazzino – P.T.);

LOTTO 7: a ricomprendere il bene posto in Noventa di Piave (Ve), via Marinella n. 12 (Sez. U, fg. 7):

(I) mapp. 61/sub. 19 - Cat. A/2 (abitazione – P.1);

LOTTO 8: a ricomprendere il bene posto in Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8 (Sez. U, fg. 7):

(L) mapp. 61/sub. 20 - Cat. A/2 (abitazione – P.T.);

LOTTO 9: a ricomprendere il bene posto in Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 12 (Sez. U, fg. 7):

- (M) mapp. 61/sub. 21 - Cat. C/2 (magazzino – P.T.).

Tutto ciò premesso,

SI PROCEDE QUINDI ALL'ANALISI NELLA PRESENTE TRATTAZIONE DEL SOLO LOTTO DI VENDITA N. 1

LOTTO N. 1 - composto dal seguente bene immobile in comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 14 (ex via Santa Maria di Campagna n. 10/A), sezione urbana, foglio n. 7:

A) Quota pari ad 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETA' in capo:

(esecutato) per l'usufrutto;

per la nuda proprietà di metà ciascuno;

di un <u>laboratorio</u> sito al pianoterra, <u>mapp. 61/sub. 14</u>;

nonché ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, nonchè i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni quali risultano dai titoli di provenienza e dall'art. 1117 c.c., in particolare come specificato negli Atti dei Notai De Mezzo e Lapis, di cui ai rispettivi repertori n. 307416 del 12/12/2000 e n. 46980 del 20.12.1990, (cfr. con All.ti nn. 20, 21 e 23).

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

I beni immobili qui di interesse, NON risultano gestiti da alcun amministratore condominiale.

In particolare il laboratorio (A), m. 61/sub. 14 catastale, concorre a creare un unico complesso immobiliare.

<u>Tutto ciò premesso ha portato ad evidenziare l'opportunità di formare, per detto bene, il</u> LOTTO di vendita n. 1.

Caratteristiche ZONA:

Tipologia: periferica;

Area urbanistica: mista (artigianale/agricola/residenziale/ecc.) con prevalenza di

capannoni artigianali/commerciali;

Parcheggi: buoni;

Caratteristiche zona: normale;

Traffico: limitato sulla via Meucci, sostenuto sulla limitrofa via Santa Maria di Campagna; **Servizi offerti dalla zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nei dintorni ed in particolare nel centro di Noventa di Piave, a circa 4,00÷5,00 Km di distanza dal compendio pignorato, si trovano i seguenti servizi: negozi, banche, chiese, farmacie, uffici postali, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado (scuole secondarie di secondo grado nella vicina San Donà di Piave).

Caratteristiche ZONE LIMITROFE:

Zone limitrofe: tessuto insediativo misto (residenze/aree agricole/terziario/ecc.).

Importanti centri limitrofi: Treviso (Tv) a circa 30 Km; Venezia (Ve) a circa 45 Km; Portogruaro a circa 35 Km; Conegliano a circa 36 Km, Quarto d'Altino a circa 27 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Centro naturalistico "La Piave Vecchia" a Caposile a circa 11 km di distanza; Ponte a bilanciere a Caposile (a circa 15 km); vari percorsi ciclabili naturalistici (del fiume Sile e del Piave), il mare Adriatico a circa 29 Km (Eraclea Mare) o a 33 km (Caorle) o a circa 27 km (Jesolo), parco Nazionale Dolomiti Bellunesi a circa 100 km.

Attrazioni storiche: I centri storici di Venezia, Treviso; Pordenone, Portogruaro, Quarto d'Altino.

Principali collegamenti pubblici: localmente linee BUS da e per San Donà di Piave:

Linee ATVO:

- n. 6: Conegliano/Noventa di Piave/Lido di Jesolo;
- n. 13 Lido di Jesolo/Noventa di Piave/Oderzo;
- n. 18A: Sacile/Noventa di Piave/Lido di Jesolo;
- n. 21: San Donà di Piave/Noventa di Piave Designer Outlet.

Da e per la limitrofa San Donà di Piave:

Linee ATVO:

- n. 4: Caorle/San Donà di Piave/Aeroporto Marco Polo di Venezia/Mestre/Venezia;
- n. 8A: Latisana/San Donà di Piave/Aeroporto Marco Polo di Venezia;
- n. 12: Eraclea Mare/San Donà di Piave/Aeroporto Marco Polo di Venezia.

Stazione ferroviaria, in San Donà di Piave, a circa 8,00 Km di distanza dai beni pignorati. L'aeroporto di Venezia dista dai beni pignorati circa km 35, mentre l'aeroporto di Treviso è a circa 32 km di distanza. Il porto turistico di Venezia dista circa km 44.

Identificativo corpo: Laboratorio in edificio a capannone ed accessori sito in Noventa di Piave (VE).

Laboratorio (categ. C/3) posto al piano terra, in via Meucci civ. n. 14,

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà complessivamente secondo le quote:

in capo all'esecutato usufrutto

in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà

Eventuali ulteriori comproprietari:

Nessuno.

IDENTIFICAZIONE IN AGENZIA DELLE ENTRATE/TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI:

A – LABORATORIO (al P.T.) così censito:

Sezione: Urbana Foglio: n. 7 Mappale: n. 61

Subalterno: n. 14 (*) Zona Censuaria: / Categoria: C/3

Classe: 4

Consistenza: 396 mq Rendita: €715,81

Indirizzo: via Santa Maria di Campagna n. 10/A- piano Terra(**)

Superficie catastale: 423 mg

Intestazione Catastale all'01/10/2021 (***):

in capo all'esecutato : usufrutto

in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà

Scheda planimetrica catastale: v. Allegato n. 51

(Cfr. con All.ti nn. 28, 30, 33, 36, 40, 51).

Note:

(*) VARIAZIONI: v. All. n. 40(per ulteriori variazioni v. visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: foglio n. 7, particella n. 61/ subb. nn. 11 e 12).

(**) INDIRIZZO ATTUALE: via Meucci n. 14

(***) SITUAZIONI PREGRESSE DEGLI INTESTATI DA RISULTANZE CATASTALI:

- dal 12/12/2000:

in capo all'esecutato usufrutto

in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà

- dal 20/12/1990:

Tergas s.n.c. di Zecchinel L. & C. con sede in Noventa di Piave

- dal 15/11/1990:

(esecutata) (esecutato)

Il predetto immobile, è stato realizzato su terreno di cui al mappale n. 61, quale ente urbano di mq 4.700 (cfr. con **All. n. 33**).

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

Irregolarità e Spese (catastali):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- **A)** Laboratorio (m. 61/sub. 14): ai sensi del D.L. n. 78/2010 e tenuto conto della Circolare n. 2/210 Ag. E./Territorio, è emerso che la scheda planimetrica catastale, del bene, riporta in pianta la consistenza del bene con le seguenti irregolarità:
- 1) il vano unico accatastato ad uso 'ufficio', è nella realtà suddiviso in due ambienti: un corridoio ed una stanza limitrofa, cosa che non trova rispondenza nella scheda catastale di riferimento (ma legittimata amministrativamente, seppur con variazioni di misura), la nuova scheda planimetrica dovrà tenere conto anche delle regolarizzazioni amministrative, che vengono illustrate a seguire;
- 2) i fori finestra interni, posti sulla parete divisoria tra ufficio e capannone, si trovano in posizione difforme da quanto accatastato;
- 3) l'altezza interna, indicata nella scheda planimetrica catastale di riferimento pari a m 5,00 non trova rispondenza con la realtà: il bene infatti ha altezza interna pari a m 5,20.

Rimedi alle irregolarità catastali sopra evidenziate:

A) Laboratorio (m. 61/sub. 14): a fronte delle irregolarità sopra descritte (denominate nn. 1-2-3) risulta necessario presentare (a cura e spese dell'aggiudicatario, ma con costi che vengono detratti dal valore finale di stima, riportato a conclusione della presente relazione) pratica di variazione DOCFA in Catasto (ad esito delle lavorazioni di rimedio alle regolarità che nel proseguo verranno descritte), con costi tecnici, nonché oneri connessi, a carico dell'aggiudicatario, pari a circa €1.000,00.

Conclusioni:

A) laboratorio (m. 61/sub. 14):

Si dichiara la NON conformità catastale.

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

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso gli archivi del Comune di Noventa di Piave (Ve), nei settori dell'Ufficio Tecnico (S.U.E.R.), nonché preso atto delle norme urbanistiche vigenti di riferimento, 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 (C.C.D. di

), (ricerca ad opera dei funzionari del Comune), <u>la</u>

sottoscritta, illustra:

LOTTO DI VENDITA n. 1 – LABORATORIO (A) al Piano Terra ed accessori:

dal punto di vista edilizio:

Lo stabile in cui insiste l'immobile pignorato, è stato realizzato ai sensi delle seguenti pratiche edilizie di interesse, oltre titoli per varianti/trasformazioni afferenti anche all'unità in esame:

a)

<u>Pratica</u>: **C.E. n. 70/89 del 21/09/1989** inerente concessione per eseguire "capannone artigianale in via Santa Maria di Campagna" in Noventa di Piave (Ve), F. 07 mapp.le n. 61;

Intestazione

<u>Tipo pratica</u>: Concessione Edilizia <u>Oggetto</u>: costruzione di capannone <u>Presentazione in data</u>: 19/02/1988

Rilascio in data: 21/09/1989

Abitabilità/agibilità: / (cfr. con All. n. 84)

b)

<u>Pratica</u>: **C.E. n. 73/1990 del 25/09/1990**, variante alla C.E. 70/89 in relazione a capannone artigianale (ed altre unità) in via Santa Maria di Campagna in Noventa di Piave (Ve), F. 07 mapp.le n. 61;

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in variante

Oggetto: modifiche in variante Presentazione in data: 20/06/1990

Rilascio in data: 02/10/1990

Abitabilità/agibilità: / (cfr. con All. n. 85)

c)

<u>Pratica</u>: **C.E. n. 27/91 del 18/04/1991**, variante alla C.E. 73/90 in relazione a capannone artigianale (ed altre unità) in via Santa Maria di Campagna in Noventa di Piave (Ve), F. 07 mapp.le n. 61;

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in variante

Oggetto: modifiche in variante Presentazione in data: 14/02/91 Rilascio in data: 18/04/1991

Abitabilità/agibilità: agibilità n. 27/91 del 29/03/1994 – prot. 1746

(cfr. con All. n. 86)

d)

Pratica: Denuncia Inizio Attività edilizia (D.I.A.) n. 58/94 del 23/02/1996, per opere interne

in Noventa di Piave (Ve), via Meucci 14, F. 07 mapp.le n. 61;

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A. – relazione asseverata

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria: modifiche interne;

Presentazione in data: 23/02/1996

Rilascio in data: 23/02/1996

Abitabilità/agibilità: / (cfr. con All. n. 90)

e)

Pratica: AE 34/2000 ed AE 30131/2000 del 04/08/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazioni Edilizie

Oggetto: opere per realizzazione di nuova recinzione ed accessi

Presentazione in data: 25/05/2000

Rilascio in data: 04/08/2000

Abitabilità/agibilità: / (cfr. con All. n. 94)

Nota Bene:

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

4.1.1 Conformità edilizia:

- UNITA' EDILIZIA denominata A): LABORATORIO, sito in comune di Noventa di Piave (Ve), C.F.: Sez. U, foglio n. 7, mappale n. 61, sub. n. 14 (categoria C/3);

presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizio (SUE) del comune di Noventa di Piave (Ve), in diretto riferimento alla consistenza dei beni immobili di interesse (laboratorio al P.T.) ed accessori, sono state reperite, come già indicato, le pratiche edilizie sopra elencate.

Mettendo a confronto la consistenza rilevata in loco, dell'immobile, con quanto decritto negli atti edilizio-urbanistici, legittimanti la costruzione/trasformazione del bene, come forniti dalla P.A. e di cui sopra,

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

LABORATORIO (A):

al piano terra:

- a) il sedime del fabbricato risulta rientrare, per misure in pianta, nelle tolleranze ammesse (ex art. 34/bis del DPR n. 380/2001, aggiornato con L. 120/2020 e art. 30 del REC regolamento edilizio comunale); mentre, prendendo a riferimento ultimo titolo edilizio dirimente, ossia la D.I.A. 58/94 (v. All. n. 90) emergono le seguenti difformità:
- sono state demolite e rimosse le pareti divisorie che legittimavano la presenza, nel capannone, di n. 3 magazzini (lato nord), non più sussistenti;
- i vani ufficio e limitrofo ingresso, presentano anch'essi variazioni di misura rispetto quanto legittimato, con misure non tutte rientranti nelle tolleranze ammesse (la larghezza del vano ingresso è pari a circa m 1,78 contro i m 1,60 legittimi; il vano ufficio è profondo circa m 4,33 contro i m 4,55 legittimi, la larghezza dei due vani è pari a circa m 4,23 contro i m 4,25 legittimi);
- l'altezza interna del capannone è pari a circa m 5,20 contro dichiarati legittimi m 5,00;
- il portone carrabile di accesso al capannone è più ampio di quanto licenziato: misura circa m 4,23 in larghezza e luce libera in altezza di circa m 5,20 (contro misure licenziate di m 4,15 x h di m 4,65);
- è presente, sul fronte nord-est del capannone, una tettoia abusiva;

Pertanto l'immobile pignorato in esame, <u>non</u> risulta <u>conforme</u> a quanto descritto in relativi atti legittimanti, comunali.

(cfr.: Doc. fotografica n. 1, con contenuti in elaborato grafico da DIA n. 58/1994 in All. n. 90).

LE SUDDETTE IRREGOLARITÀ RISULTANO REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese (ma con costi che vengono detratti dal valore finale di stima, riportato a conclusione della presente relazione) a regolarizzare la consistenza dell'immobile in esame, attraverso la realizzazione di:

- pareti a ricostruire i tre magazzini interni licenziati, addossati, alla parete nord dello stabile;
- realizzazione, in posizione corretta, della parete divisoria tra ufficio e vano ingresso, in luogo di quella esistente;
- massetto di pavimentazione (di circa cm 15) a riportare l'altezza interna dell'intero manufatto, a misura rientrante nelle tolleranze ammesse (con relativo innalzamento delle porte presenti conseguente regolarizzazione del portone di accesso):

con costi dell'intervento che si stimano, come computato a seguire:

- getto di massetto di sottofondo con calcestruzzo magro Rck 200 kg/cmq compreso ferro d'armo rete Ø6/20"/20", accurata costipazione e livellamento a staggia per uno spessore di cm 10, stesa di guaina liquida con opportuni accorgimenti protettivi a risvolto, su pareti perimetrali, formazione di massetto di allettamento dello sp. pari a cm 5 con inerti a ridotta granulometria, armato con rete elettrosaldata Ø5/20"/20", con superficie finale perfettamente liscia con massima tolleranza per decimi di mm, compreso cassero di contenimento e realizzazione di breve pendenza di raccordo (interna al vano) con la quota di calpestio esterna, verso area di manovra automezzi, antistante (ciò senza interferire con la funzionalità del portone di accesso al vano, che apre e chiude a saracinesca);

- rimozione della tettoia abusiva a nord-est.

Il tetto del laboratorio è stato realizzato in eternit, come si legge all'intradosso del solaio di copertura (di tutta probabilità eternit presente anche all'estradosso della copertura, come si palesa da immagini satellitari disponibili in google maps, via web, non rimanendo detta copertura visibile all'estradosso, da ricognizione a terra, in loco).

Per la messa in sicurezza di tali elementi, in via cautelativa si prevede:

- installazione di opere provvisionali, di ponteggio, con adeguati parapetti perimetrali in ausilio ai lavori da compiere e ponteggi interni;
- redazione di piano di lavoro da inoltrare alla Ulss competente (ex art. 256 del D.Lgs. 81/2008 s.m.i.), con stabilizzazione/incapsulamento della superficie delle lastre in fibrocemento-amianto, mediante liquido impregnate, a rendere inerte il materiale (per evitare dispersione nell'ambiente di polveri da amianto); raccolta certificazioni di legge; superfici delle coperture da trattare:
- circa mq 412 + (10% di mq 412) = circa arrotondati, mq 450,00 x 2 (lato interno ed esterno)= mq 900,00.

quanto sopra descritto al costo complessivo, forfetario, stimato pari a circa €48.500,00.

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' del LABORATORIO PIGNORATO:

si è rilevata sussistere in atti comunali, certificazione di agibilità dell'immobile in oggetto n. 27/91 del 29/03/1994 (v. All. 86). La stessa è però relativa a consistenza dell'immobile difforme da quanto oggi rilevato. La relativa certificazione di agibilità del bene necessita quindi di aggiornamento, in conformità alle modifiche realizzate nell'immobile. Si evidenzia che, una volta posto rimedio alle opere irregolari sopra elencate, rinvenute nell'immobile pignorato in esame (ed altre, eventualmente emergenti a mezzo approfondito rilievo metrico in loco da eseguire, secondo risultanze messe a confronto con lo stato regolarizzato dei luoghi), potrà essere presentata in Comune nuova attestazione di agibilità dei beni (pratica SCAGI), avendo cura di realizzare, preliminarmente, utili opere di adeguamento di strutture/impianti tecnologici in opera/ecc., con relativa esecuzione di messa in sicurezza/prove di funzionamento/ collaudo e ottenimento di certificazione finale di conformità/ecc..

Si profilano pertanto, <u>costi aggiuntivi</u>, <u>cautelativi</u> (data la complessità della materia coinvolgente il manufatto edile pignorato), <u>stimati in via forfetaria pari a circa €10.000,00</u>. Cifra adeguata a coprire, in termine di costi, spese tecniche correlate ed anche l'eventuale necessità di provvedere alle opere di adeguamento tecnologico necessarie, all'attualità, come a cura e spese dell'assegnatario dei beni (tenuto anche conto dell'importo a detrarre sul valore dei beni, a titolo di garanzia, che si evidenzierà nel proseguo della trattazione).

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 messa in opera della regolarizzazione, sopra indicata e nel mentre di ogni correlata valutazione, da parte di professionista tecnico-incaricato.

Si precisa inoltre, che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappale n. 61), né è

stato eseguito alcun accurato rilievo dell'intero fabbricato, poiché non precisamente richiesto dal Giudice.

Quanto alle recinzioni in opera, si richiama l'Autorizzazione Edilizia n. 34/2000 (v. **All. n. 94**) che riporta (seppur in via sommaria) l'assetto delle recinzioni licenziate per l'intero mappale n. 61, di riferimento.

Pur presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento comune/privato, 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, percorsi viari, ecc.) ed in particolare dell'intero complesso edificato sul mappale n. 61, nonché dei beni/terreni limitrofi, a vista può 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 del bene pignorato e/o richieste dalle P.A. competenti, in sede di eventuale istruttoria di pratiche future, ecc., non risultano allo stato tecnicamente quantificabili e valutabili dalla scrivente CTU, oltre quanto già sopra menzionato.

In ogni caso, resta ferma la necessità di successiva verifica di variazioni/difformità che potrebbero coinvolgere l'intero stabile e le sue parti comuni, di cui il bene in esame fa parte, dato che non sono emerse, negli archivi comunali, pratiche di regolarizzazione afferenti alla consistenza dell'intero compendio immobiliare sussistente sul mappale n. 61.

Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile.

<u>In conclusione l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza di stima, A-laboratorio, ed accessori annessi, può considerarsi legittima.</u>

Per quanto sopra, NON si attesta la conformità edilizia del laboratorio (mapp. 61/sub. 14) pignorato.

(V. stato di fatto del bene immobile pignorato 'A', illustrato nella **documentazione fotografica n. 1** in **Appendice**, a confronto con tavola grafica di ultimo atto amministrativo edilizio rilasciato, di riferimento, raccolto in **All. n. 90**).

Conformità urbanistica:

A) LABORATORIO (categ. C/3):

Character and contaction Amount and	DAT community companyone doi	
Strumento urbanistico Approvato:	- PAT approvato con conferenza dei	
	servizi decisoria in data 16/12/2013 – DG	
	provinciale n. 3 del 17/01/2014 – BUR n.	
	21 del 21/02/2014;	
	- P.I. 5^ variante approvata con Delibere	
	di C.C. nn. 41-42-43 del 20/12/2016 e	

	successive varianti;
Zona omogenea:	Z.T.O. del P.I. vigente: "D1"
	Ricadente in area "R2 – rischio medio" della Carta del rischio idraulico e "P1 – pericolosità idraulica moderata" della Carta della pericolosità idraulica di cui all'art. 14 delle NTA del "Piano di gestione del Rischio di Alluvioni per il periodo 2021-2027" adottato con Delibera n. 3 della Conf. Istituzionale Permanente del 21/12/2021
Norme tecniche di attuazione:	Riferimenti: NTO – art. 42
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	/
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	come da normativa cogente
Altezza massima ammessa:	come da normativa cogente
Residua potenzialità edificatoria:	come da normativa cogente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PAT:	v. elaborati urbanistici di riferimento

Cfr. con Allegati nn. 61-62-64).

Note sulla conformità urbanistica:

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

Descrizione: LABORATORIO [categ. C/3]

LABORATORIO (A)

L'immobile pignorato in esame, insiste su lotto di terreno di cui al mappale catastale n. 61/sub. 14 del foglio n. 7 in comune di Noventa di Piave (Ve), meglio sopra identificato. Esso si trova a nord del centro abitato di Noventa di Piave, in zona artigianale/commerciale, distante dal centro cittadino circa km 3. Il laboratorio pignorato, costituito da edificio a 'capannone' di un solo piano fuori terra, confina, da nord, in senso orario, al piano terra con: altre unità insistenti sul medesimo mappale; a est e sud scoperto pertinenziale (corte comune), a ovest area scoperta di proprietà esclusiva.

Il <u>lotto di terreno</u> su cui l'immobile qui oggetto di disamina, insiste, confina, da nord, in senso orario con: terreni di cui ai mappali nn. 183 e 182 a est con la via Meucci (mapp. n. 300), a sud con mappale n. 331, a ovest con mappali nn. 209 e 221 (cfr. con **All. n. 28**).

L'accesso al piano terra dell'immobile, avviene, in via principale, da portone pedonale/carrabile, aperto sul prospetto est, chiuso da saracinesca avvolgibile, metallica (luni nette: la m 423 x h m 5,20). Un accesso, secondario, è presente sul medesimo lato est, con porta in alluminio e vetro camera, che immette nel vano ingresso di accesso al limitrofo 'ufficio'. Altro accesso, pedonale, è presente sul lato sud dello stabile, dotato di porta in metallo, con apertura a spinta verso l'esterno.



Figura 1 – lo stabile in cui l'immobile in esame insiste in Noventa di Piave (Ve) (Immagine 2022 via web – Google Maps)

In particolare, ai sensi di Atto di Compravendita a rogito del notaio Dr. Pietro Maria De Mezzo (del 12/12/2000 – rep. 30746 – v. **All. 20**, nella relazione notarile in **All. n. 16**, riportata, probabilmente per mero refuso, con numero di repertorio errato) il bene in parola è stato trasferito con *corte esclusiva e la comproprietà sulla corte comune....".* (v. scheda planimetrica catastale di riferimento in **All. n. 51**.

Scrive il Notaio: "La vendita segue a corpo, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui quanto trasferito si trova, con ogni inerente diritto, azione e ragione, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non, se ed in quanto esistenti" ed inoltre "...con la servitù di passaggio corrente lungo il confine di sud-est, della larghezza di metri cinque".

Apprese al bene in oggetto, sono anche le parti comuni del fabbricato, in cui esso insiste, come per legge (ex art. 1117 c.c.), (cfr. con **All.ti nn. 16 e 20**).





Figure 2 e 3 – immagini esterne del laboratorio in esame



Figura 4 – vista interna del Laboratorio in esame

Caratteristiche tipologico/costruttive dei beni:

Laboratorio (A):

Nota: descrizione materiali occulti come da C.E. n. 70/89 v. All. n. 84

Copertura:

di tipo prefabbricato (dichiarata in atti edilizi comunali) in c.a.p. (non può escludersi presenza di eternit-materiale nocivo);

Pareti esterne (comp. edil.):

materiale: c.a. struttura e tamponamenti in blocchi in leca

Pag. 23

intonacati;

Pareti interne (comp. edil.): materiale: pareti divisorie murature/c.g.;

Pavimentazione int. (comp. edil.) materiali: vano principale in cls; ufficio, ingresso zona bagno e anti-

bagno in piastrelle;

Porte di ingresso (comp. edil.): carrabile in metallo del tipo a saracinesca avvolgibile, elettrocomandata

in apertura e chiusura;

Serramenti esterni (comp. edil.): in metallo, con luci a nastro, lati est, sud, ovest oltre aperture in

metallo e vetro;

Serramenti interni (comp. edil.): porte di accesso al corpo ufficio-servizi, in legno, del tipo tamburato;

Sistema oscurante (comp. edil.): assente;

Gas (impianto): esistente; condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;

Elettrico (impianto): tipologia: sotto traccia, nel blocco uffici/servizi, fuori traccia nel vano

capannone; condizioni: da verificare, conformità: da collaudare, con necessarie opere di integrazione/aggiornamento;

Fognario (impianto): materiali/tipologia: impianto presente, condizioni: da verificare,

conformità: da collaudare;

Idrico (impianto): alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare,

conformità: da collaudare;

Telefonico (impianto): presente; Citofonico (impianto): assente;

Termico (impianto): tipologia: impianto autonomo con caldaia BERETTA – posta in w.c..

al piano terra, elementi radianti in ghisa, condizioni: da verificare,

conformità: da collaudare;

Imp. climatizzazione aria ambiente: presente una unità split nell'ufficio, con correlata unità esterna,

alloggiata su parete est – imp. marca Hisense;

Imp. antiintrusione: assente. (Cfr. con **Doc. fotografica n. 1** in **Appendice**).

Il bene immobile pignorato di cui si tratta (laboratorio al piano terra in capannone), ricapitolando, concorre a formare un unico compendio immobiliare.

Si segnala che sull'area comune del mappale n. 61, sono eretti più edifici, tra loro contigui: un corpo di fabbrica in cui insistono tre unità residenziali e un magazzino; tre capannoni ad uso magazzino ed il capannone ad uso laboratorio qui in esame.

<u>Laboratorio 'A' – m. 61/Sub. 14, si trova in stato generale, di manutenzione, DISCRETO, con strutture generali, databili all'epoca di costruzione dell'immobile (agibilità 29/03/1994).</u>

Il LABORATORIO pignorato, in fabbricato del tipo a capannone, è composto, al piano terra da: un vano principale, a pianta pressoché rettangolare, con altezza interna pari a m 5,20 (adatto anche all'installazione di eventuale 'carro ponte'), profondità in lunghezza di circa m 29,60 e larghezza (massima) di circa m 13,00 ove è ricavato anche il blocco ufficio/servizi e ove andranno ricostruiti tre magazzini interni, licenziati. Al laboratorio si accede da tre ingressi, di cui uno carrabile (lato est), con varco attualmente pari a m 4,23 circa, in larghezza ed alto circa m 5,20, e due pedonali sui lati est e sud. Esso è provvisto di un buon accesso dalla via Meucci (attraverso passaggio su ampia corte comune) privo di cancello su strada e gode di una corte scoperta esclusiva sul retro del fabbricato (lato ovest), ove sono allocati (in via provvisoria) due silos/prefabbricati.

(V. doc. fotografica n. 1 in Appendice).

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

Nell'immobile si notano alcune macchie di umidità su pareti perimetrali, per probabili infiltrazioni da acque piovane dal tetto; vi sono poi alcuni vetri rotti delle finestre presenti, cose di cui si terrà conto nella stima finale dell'immobile.

La superficie lorda complessiva dell'unità Laboratorio (A) è pari a circa mq 412,00 (esclusi accessori), (a prescindere dalla valutazione della superficie lorda "commerciale" che nel proseguo si calcolerà).

(Cfr. con scheda planimetrica catastale in All. n. 51, tavola grafica da ultimo titolo edilizio D.I.A. n. 58/1994 in All. n. 90 e Documentazione fotografica n. 1 in Appendice).

Considerazioni generali:

Lo stato di manutenzione degli immobili può considerarsi DISCRETO. Millesimi condominiali afferenti al LABORATORIO pignorato in esame: non reperiti.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà, complessivamente secondo le quote:

in capo all'esecutato usufrutto

in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà

in capo all'esecutate quota di ½ del diritto di nuda proprietà

Eventuali ulteriori comproprietari:

Nessuno.

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

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSI' IDENTIFICATE CATASTALMENTE:

Comune di Noventa di Piave (Ve)

Dati catastali:

'A' LABORATORIO - sez. U, fg. 7, mapp. n. 61/sub. 14 - categ. C/3

Il compendio immobiliare, pignorato, qui oggetto di stima, composto da un capannone ad uso laboratorio, oltre accessori, presenta ad oggi la seguente consistenza:

SUPERFICI NETTE:

laboratorio (A): composto,

al piano terra da:

- vano laboratorio: di circa mq utili 349,50
- blocco ingresso-ufficio di circa mq utili 25,78
- blocco servizi di circa mq utili 5,76

altezza interna vano principale pari a circa m 5,20 (da rettificare a cura dell'aggiudicatario in h legittima pari a circa m 5,05), altezza interna vani secondari pari a circa m 2,80.

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

Da cui:

Superficie commerciale laboratorio pignorato (inclusi setti perimetrali interni e porzione di pertinenza di quelli perimetrali), estesa su un unico livello di piano (P. Terra), esclusi vani accessori, pari a circa:

SUPERFICI COMMERCIALI LORDE (con vani accessori ragguagliati):

LABORATORIO:

Sup.L P.T. = circa mq 412,08

(esclusi vani accessori)

Per una superficie lorda, complessiva (esclusi vani accessori) pari a circa mqL = mq 412,08 <u>che si</u> arrotonda in difetto a circa mq lordi 412,00.

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:

VANI/PERTINENZE ACCESSORIE (LABORATORIO):

vano/pertinenza accessoria (mqL x coeff. di omogeneizzazione)	MQ ragguagliati
Corte scoperta esclusiva a ovest al P.T.: mqL 42,00 x coeff. 0,10 =	4,20
Sommano Sup. comm. accessori e pertinenze: circa mq Comm.	4,20

Così ottenendo, in via conclusiva:

sommano (sup. lorda vani principali di circa mq 412,00 + sup. ragguagliata accessori e pertinenze di circa mq 4,20) = <u>Sup. Commerciale complessiva di circa mq 416,20 che si arrotonda in difetto a</u> ma 416,00.

Ricapitolando: mq 416,00 di Superficie Commerciale lorda LABORATORIO (A) e suoi accessori annessi.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza degli immobili

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

1000/1000 di - Piena proprietà, complessivamente secondo le quote:

in capo all'esecutato usufrutto

in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà

in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà

Eventuali ulteriori comproprietari:

Nessuno

Provenienze:

dal 12/12/2000 ad oggi, in forza di atto di compravendita:

a rogito: Notaio Dr. Pietro Maria De Mezzo in data 12/12/2000, rep. 307416 - trascritto a Venezia in data 02/01/2001 ai nn. 4/7 (cfr. con All.ti nn. 16 - 20), a mezzo cui, il bene è pervenuto, ai signori per il diritto di usufrutto; a in regime di separazione dei beni per ½ del diritto di nuda proprietà; a per ½ del diritto di nuda proprietà; venditore

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

Ulteriori Provenienze: Alla società , la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di acquisto a rogito del Notaio Giovanni Battista Lapis del 20/12/1990, rep. 46980/11786 (trascritto a Venezia il 31/12/1990 ai nn. 18036rp/25574rg) dai signori a, titolarti della piena proprietà (v. All.ti n. 16-18). Stato di possesso dei beni immobili pignorati: All'atto del sopralluogo esperito dalla scrivente, in data 23/02/2021, il laboratorio custodiva svariati oggetti/materiali/mezzi/arredo/ecc.. L'accesso al bene è stato consentito dal sig. il quale ha precisato che l'immobile è locato alla ditta " . Le ricerche condotte dalla scrivente, presso l'Agenzia delle Entrate, (c.f.: hanno dato conferma della sussistenza di relativo contratto di locazione, come di seguito si illustra: - CONTRATTO DI LOCAZIONE: il sigi (esecutato), parte locatrice, ha stipulato, con la so-(conduttrice) contratto di locazione, per la conduzione dell'immobile pignorato, laboratorio qui in esame, in data 01/05/2012. - DATA REGISTRAZIONE: 15/05/2012 presso DPVE UT San Donà di Piave – contratto n. 002406, stipulato quindi ante iscrizione a ruolo della procedura di Esecuzione Immobiliare qui trattata, avvenuta il 23/10/2020 e perciò con effetto, ai fini della procedura. - <u>GENERALITA' OCCUPANTI</u>: nella disponibilità di (c.f.: - CANONE PATTUITO: canone annuo di €15.600,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €1.300,00 cadauna, con aggiornamento annuale ISTAT; - <u>DURATA/SCADENZA CONTRATTO</u>: 6 (sei) anni dal 01/05/2012 al 30/04/2018; - DATA DI RILASCIO FISSATA: / - CAUSA IN CORSO PER IL RILASCIO: alla data odierna non rilavata. (Cfr. con All. n. 67).

Tutto ciò premesso il bene pignorato risulta allo stato di OCCUPATO, ossia locato alla società (conduttrice).

Identificativo corpo:

A) LABORATORIO [categ. C/3] sita in Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 14 (P.T.)

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 ispezioni effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare (ispezioni del 06/05/2021 e 25/04/22 – cfr. con All. n. 18), nonché viste le certificazioni ventennali prodotte nei fascicoli della procedura (cfr. con All. n. 16-17) e previo accesso alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale Ordinario di Venezia, con risposte del 06/05/2021 e 02/05/2022 (v. All. n. 15), si evince che:

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali e sequestri o altro:

6.1.1 Le ispezioni eseguite presso la Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia, nelle date 06/05/2021 e 02/05/2022, circa eventuali cause pendenti a carico degli esecutati, ha dato il seguente esito:

NULLA a carico di L
CERAMICHE Srl,
invece:

- anno: 2010, n. ruolo: 5688, sez. 03, oggetto: Procedimento di ingiunzione ante causam, Giudice: Dr.ssa Caprioli Maura; procedimento: stato accolto; parte principale: Cassa di Risparmio di Venezia SpA; controparte principale:
- anno: 2010, n. ruolo: 4678, sez. 01; oggetto: Cause di omologazione di concordato prev., Giudice: Dr.ssa Rigoni Rita, procedimento; parte principale: controparte principale: massa dei creditori;
- anno: 2016, n. ruolo: 11506, sez. 01; oggetto: azione revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c., Giudice: Dr.ssa Bianchi Silvia, procedimento; parte principale: Banca di Monastier e del Sile; controparte principale:
- <u>anno: 2016, n. ruolo: 11506, 1 sez. 01</u>; oggetto: azione revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c., Giudice: Dr.ssa Bianchi Silvia, procedimento: accolto; parte principale: Banca CARIGE S.p.A.; controparte principale: BANCA DI MONASTEIRE E DEL SILE;
- 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

/ Atti di asservimento urbanistico:

Non reperiti.
6.1.4 Altri pesi e limitazioni d'uso:

Nota:

6.1.3

Quanto a vincoli di carattere monumentale, i beni non risultano sottoposti a specifico provvedimento di tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, parte II-Beni Culturali. (cfr. con **All. n. 19** – comunicazioni Soprintendenza ABAP area metropolitana di Venezia e le Province di BL, PD, TV del 14/06/2021 e 27/04/2022).

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

6.2.1 Iscrizioni al 06/05/2021:

- ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 15/09/2010 ai nn. rg30640/rp6871, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2010 Notaio Anna Bianchini, rep. 29229/9602 a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (BO), (c.f.: 02843911203) e domicilio ipotecario eletto presso Agenzia di Ponte di Piave contro (esecutati), capitale €150.000,00, ipoteca per €300.000,00, gravante sul bene immobile pignorato sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà.
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Venezia il 29/10/2014 ai nn. rg26733/rp4054, derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2014 del Tribunale di Padova (PD), rep. 9733/2014 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. con sede in Padova (PD), (c.f.: 02089931204), domicilio ipotecario eletto in Padova, Corso Garibaldi 22/26

contro:

(esecutati), capitale €200.000,00, ipoteca per €261.510,00, gravante sui beni immobili pignorati (oltre altri), sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. 14 per la quota di 1/2 di nuda proprietà e per la quota di ½ del diritto di usufrutto.

6.2.2 Trascrizioni al 06/05/2021

- **Pignoramento** trascritto in Venezia il 18/11/2020 ai nn. rg33491/rp23253 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato da Corte d'Appello di Venezia in data 16/10/2020, rep. 3851, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI), (c.f.: 00348170101), contro (esecutati) gravante sul bene immobile pignorato, sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà.
- **Pignoramento** trascritto in Venezia l'11/12/2020 ai nn. rg36393/rp25266 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 13/10/2020, rep. 4000/2020, a favore di PENELOPE SPV Srl con sede in Conegliano (TV), (c.f.: 049345102661), contro

(esecutati) gravante sul bene immobile pignorato (oltre altri), sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. 14 per la quota di 1/2 di nuda proprietà e per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

6.2.3 Altre trascrizioni: /

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

v. Convenzione del 13/07/1990 rep. 157.183 trascritta in Venezia il 25/07/1990 ai nn. rg14733/rp10353 (v. Nota in **All. 18**), a costituire un lotto unitario tra i due mappali nn. 62 e 61 del fg. 7 in Noventa di Piave, con reciproca autorizzazione per la edificazione a confine tra le due proprietà e costituita servitù di passaggio e transito sulla fascia di terreno della larghezza di m 5,00 corrente il fregio al confine sud-est del mappale n. 61 a favore del mappale n. 62.

v. Atto di compravendita Notaio De Mezzo P.M. rep. 69548 del 29/09/1982 (in **All. n. 23**) trascritto in Venezia il 07/10/1982 ai nn. 15647/12744 ove vien costituita servitù di passaggio sul mappale n. 61 del foglio n. 7 in Noventa di Piave (Ve), della larghezza di m 6,00 a favore del mappale 144. Lungo detta viabilità potranno essere esercitate le servitù di acquedotto, elettrodotto, gasdotto e fognature per acque bianche e nere.

COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA':

Lotto di vendita n. 1

Il costo di cancellazione delle suddette identificate formalità, come registrate in Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Venezia, gravanti sul bene immobile ricompreso nel Lotto di vendita n. 1 costituito, identificato catastalmente in Catasto Fabbricati (C.F.).: dal mappale n. 61, sub. n. 14 (laboratorio), del foglio n. 7, nel comune di Noventa di Piave (Ve), sezione U, è stato computato come si evince dalla tabella a seguire.

FORMALITA'	n.ri REGISTRAZIONE/REP.	SPESA CANCELLAZIONE
Iscrizioni:		

- ipoteca volontaria	30640/6871 del 15.09.2010	€35,00
- ipoteca giudiziale	26733/4054 del 29.10.2014	€1.401,55
Trascrizioni:		
- pignoramento immob.	33491/23253 del 18.11.20	€294,00
- pignoramento immob.	36393/25266 del 11.12.20	€294,00
Totale spesa di cancellazione formalità		€2.024,55

(Cfr. con visure effettuate dalla sottoscritta, presso Agenzia delle Entrate di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare, nelle date 06/05/2021 e 25/04/22 in **All. n. 18**).

L'importo dei costi di cancellazione delle predette identificate formalità pregiudizievoli ammonta quindi circa €2.024,55 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, tanto da portare il costo complessivo della voce a: €(2.024,55 + 62,16 + spese tecniche di €200,00) che porta ad un costo complessivo di €2.286,71 che si arrotonda in eccesso ad €2.300,00 (euroduemilatrecento/00).

Risposta al punto settimo del quesito

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

Lo stabile, ad uso Laboratorio, pignorato, qui in esame, non risulta gestito da alcun amministratore condominiale.

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

Spese condominiali straordinarie: allo stato non accertabili;

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

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: NO.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni - criteri di stima utilizzati

8.1 Criteri di stima:

Per la valutazione di stima a seguire, inerente il bene immobile pignorato ubicato in comune di **Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 14, laboratorio (m. 61/sub. 14),** 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 n. 1 di vendita individuato (VALORE al NETTO di aggiunte/detrazioni), considerando gli stessi privi di difformità/vizi/anomalie siano esse di natura tecnica-costruttiva/amministrativa/urbanistico-edilizia/legale/ecc. e successivamente si evidenzierà il valore di stima venale commerciale (VALORE al LORDO di aggiunte/detrazioni), considerato congruo, 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 (TECNOCASA; ABILIO SpA, CIENNE, AG. IMMOBILIARE GHEDIN, ecc.), quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate / Territorio (OMI), (cfr. con **All. n. 25**).

8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita n. 1:

Per la stima dell'immobile appreso 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 del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del suo generale stato di conservazione attuale DISCRETO.

Per il bene immobile 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 detto bene componente il lotto.

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

Stima di tipo sintetico-comparativo:

LABORATORIO, quale edificio ad un piano fuori terra (con lato nord-ovest aderente ad altri edifici), sviluppato al piano terra (in stato di conservazione DISCRETO) e suoi accessori, comprese parti comuni nello stabile, come per legge, quale unità immobiliare sita nel comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 14, censita presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, comune di Noventa di Piave (Ve), sezione U, fg. 7, mapp. n. 61/sub. 14 (posta al piano terra).

Eseguendo le opportune indagini, si è ritenuto opportuno considerare il valore venale unitario da applicare, desunto in riferimento a destinazioni commerciali di tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del caso de quo, pari al seguente valore, considerando il bene libero da persone e cose e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del suo stato di conservazione: DISCRETO ed in ordine anche alla generale vetustà dell'immobile, (immobile costruito ai sensi di C.E. 70/89 e certificato agibile il 29/03/1994). Si assumono congrui, per il bene pignorato i seguenti coefficienti da applicare:

- per stato di conservazione 'DISCRETO', di bene in edificio di civile costruzione, con vetustà assunta, a fini di calcolo, con coefficiente di omogeneizzazione di usura/vetustà degli immobili pari a: 0, 95.

Valore venale unitario, unità immobiliare laboratorio, in Noventa di Piave (Ve), con dati di riferimento assunti, così determinati, (per tipologia di laboratorio, allo stato ottimo, che andrà poi rettificato in base alla reale vetustà dei beni), come da informazioni desunte da Agenzie immobiliari attive nel mercato locale, di riferimento:

€/mqL 700,00

Per il calcolo del congruo valore unitario di riferimento, per laboratorio in capannone, nella zona di riferimento, allo stato conservativo 'DISCRETO' e tenuto conto anche dello stato di

usura/vetustà del bene (e delle sue generali dotazioni), si ottiene, applicando opportuno coefficiente correttivo:

€/mq 700,00 x 0,95= €/mq 665,00

<u>Superficie commerciale lorda Unità Immobiliare (v. paq. n. 27 che precede) x valore</u> <u>commerciale unitario congruo=</u>

da cui si perviene al seguente valore commerciale dell'unità laboratorio (m. 61/sub. 14) pignorata:

Mq 416,00 x €/mq 665,00 = €276.640,00 che si arrotonda ad €277.000,00

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

VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI <u>AL NETTO</u> DI QUALSIVOGLIA		
DETRAZIONE/CORREZIONE - LABORATORIO 'A' - m. 61/sub. 14		
UNITA' IMMOBILIARE: LABORATORIO al piano terra in capannone		
in Comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 14		
Sezione U, foglio 7, mappale n. 61/sub. n. 14 (laboratorio)		
Valore venale dell'INTERO (DIRITTO di piena PROPRIETA' – QUOTA €277.000,00		
di 1/1 sull'intero) 1000/1000, al netto delle spese		
a) Valore venale quota -	€277.000,00≠	
al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione		

8bis- Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Laboratorio (m. 61/sub. 14)

Presso l'archivio del Comune di Noventa di Piave (S.U.E.), nelle pratiche edilizie recuperate ed esaminate, come rese disponibili dall'Ufficio comunale, non si è rinvenuto alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo al laboratorio pignorato, qui in esame (climatizzato, escluso vano laboratorio principale).

Anche l'interrogazione alla banca dati on line, via web, della Regione Veneto: Ve.Net. energia-edifici (sistema obbligatorio però solo dal 02/05/12) ha dato esito negativo (cfr. con All. n. 98).

Per la redazione del relativo certificato APE, necessario per conoscere l'indice di prestazione energetica dell'immobile laboratorio (per sue parti climatizzate), si computano forfetarie spese tecniche pari a circa €300,00 (al lordo di accessori di legge).

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

VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI <u>AL LORDO</u> DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE – LABORATORIO 'A' – m. 61/sub. 14

UNITA' IMMOBILIARE: LABORATORIO al piano terra in capannone in Comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 14

Sezione U, foglio 7, mappale n. 61/sub. n. 14 (laboratorio)

Valore venale quota (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1	€277.000,00+
dell'intero) 1000/1000 al netto delle spese	
Riduzione del 10% per immobile occupato	€27.700,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	€2.300,00-
Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti (a ricomprendere problematiche di umidità su pareti interne e vetri rotti alle finestre)	€13.850,00-
Spese per opere/forniture edili/spese tecniche di rimedio ad irregolarità urbanistico – edilizie	€48.500,00-
Detrazione spese per la regolarizzazione del censimento catastale dell'immobile pignorato	€1.000,00
Detrazione spese per Segnalazione Certificazione di Agibilità (SCAGI) del bene (inclusi costi per adeguamenti/ecc.)	€10.000,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE (laboratorio - parti	€300,00-
climatizzate)	
Valore venale quota	€173.350,00≠
Valore venale quota - arrotondata in difetto	€173.000,00≠
al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione a:	

<u>Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO di VENDITA n. 1</u>, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dal bene immobile sito in comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 14, LABORATORIO al piano terra (sub. 14) oltre accessori, comprese parti comuni come per legge:

VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI	
LOTTO DI VENDITA n. 1	
 Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DI-RITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: LABORATORIO in capannone E SUOI ACCESSORI, così censito: Comune di Noventa di Piave (Ve), Sezione U, foglio n. 7, mapp. n. 61/sub. n. 14, categoria C/3, classe 4, consist. 396 mq, sup. cat. mq 423, rendita €715,81 – piano T, Zona Cens. /; 	
 Compresa quota millesimale di pertinenza, di parti comuni, come per legge. 	
Il tutto ubicato in Comune di Noventa di Piave (Ve), codice F963, via Meucci n. 14.	€173.000,00≠
Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO	
di PIENA PROPRIETA'	€173.000,00≠
(in lettere: eurocentosettantatremila/00)	
Immobile nello stato di 'occupato'	

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima del bene

immobile pignorato appreso alla procedura e qui esaminato, si stima, per la quota di 1000/1000 complessivamente, del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', pari a:

€173.000,00

(in lettere eurocentosettantatremila/00)

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene in oggetto, laboratorio (m. 61/sub. 14), risulta pignorato per la quota di 1000/1000 complessivamente sull'intero, secondo le quote:

in capo all'esecutato usufrutto

in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima della **quota pignorata**, **pari ad 1/1 dell'intero, del diritto di piena proprietà, del LOTTO di VENDITA n. 1** individuato, è pari a:

€173.000,00

(in lettere eurocentosettantatremila/00)

Il bene qui in esame, come pignorato a formare il Lotto di Vendita n. 1, consistente in un laboratorio (in Noventa di Piave – Ve, fg. 7, m. 61/sub. 14), ubicato in Capannone, in via Meucci n. 14 al piano terra, con accessori annessi, <u>non</u> risulta comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ELENCO ALLEGATI:

Verbale di Giuramento del C.T.U del 22/02/2021.

- Appendice:

Documentazioni fotografiche originali, a colori, dei beni immobili appresi alla procedura di cui si tratta:

Documentazione fotografica 1 - Lotto 1 (bene 'A');

Documentazione fotografica 2 - Lotto 2 (beni 'B' e 'C');

Documentazione fotografica 3 - Lotto 3 (bene 'D');

Documentazione fotografica 4 - Lotto 4 (bene 'E');

Documentazione fotografica 5 - Lotto 5 (beni 'F' e 'G');

Documentazione fotografica 6 - Lotto 6 (bene 'H');

Documentazione fotografica 7 - Lotto 7 (bene 'I');

Documentazione fotografica 8 - Lotto 8 (bene 'L');

Documentazione fotografica 9 - Lotto 9 (bene 'M').

DOCUMENTAZIONE GENERALE:

All. n. 1 -	Certificato d'Anagrafe -	(07.05.21);
All. n. 2 -	Certificato d'Anagrafe -	(07.05.21);
All. n. 3 -	Certificato d'Anagrafe	(07.05.21);

All. n. 4 -Certificato d'Anagrafe -(26.04.22);All. n. 5 -Certificato di Stato Civile – estratto di atto di matrimonio (07.05.21);Certificato di Stato Civile - estratto di atto di matrimonio I All. n. 6 e DUS G. (07.05.21); All. n. 7 -Certificato di Stato Civile – estratto di atto di matrimonio (07.05.21);All. n. 8 -Certificato d'Anagrafe - conduttore in locazione (26.04.2022); Certificato d'Anagrafe -All. n. 9 - conduttore in locazione (26.04.2022): All. n. 10 -Visura camera 25.04.22); All. n. 11 -(25.04.22); Verifica codice fiscale All. n. 12 -Verifica codice fiscale (05.05.21); All. n. 13 -Verifica codice fiscale (05.05.21);All. n. 14 -Verifica codice fiscale (05.05.21); All. n. 15 -Esito interpelli del CTU c/o Tribunale di Venezia – Cancelleria Ruolo Generale del 06.05.21 e 02.05.22; All. n. 16 -Copia Certificazione notarile Dr. G. Castiglioni (02.12.20) cgr. con quanto depositato nel fascicolo della procedura; All. n. 17 -Copia Certificazione notarile Dr. A. Trotta (21.12.20) cgr. con quanto depositato nel fascicolo della procedura; All. n. 18 -Agenzia delle Entrate/Ufficio Pubblicità Immobiliare: estratti da ispezioni ipotecarie significative (25.04.22-06.05.22); All. n. 19 -MBAC – Soprintendenza – risposte su vincoli monumentali afferenti ai beni pignorati (14.06.21-27.04.22); All. n. 20 -Copia Atto Notaio De Mezzo rep. 307416 (12.12.2000); All. n. 21 -Copia Atto Notaio Lapis rep. 46980 (20.12.1990); All. n. 22 -Copia Atto Notaio Bianchini rep. 76750 (01.03.1994); All. n. 23 -Copia Atto Notaio De Mezzo rep. 69548 (29.09.1982); All. n. 24 -Copia Atto Notaio Bianchini rep. 102039 (30.10.2001); All. n. 25 -Agenzia delle Entrate/Territorio – OMI: quotazione della banca data delle interrogazioni immobiliari – uso produttivo (30.04.22); All. n. 26 -Agenzia delle Entrate/Territorio – OMI: quotazione della banca data delle interrogazioni immobiliari – uso residenziale in zona centrale (30.04.22);All. n. 27 -Agenzia delle Entrate/Territorio – OMI: quotazione della banca data delle interrogazioni immobiliari - uso residenziale in zona rurale (30.04.22).DOCUMENTAZIONE CATASTALE: All. n. 28 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.T.: estratto mappa (mappali nn. 968); All. n. 29 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.T.: estratto mappa (mappali nn. 61 e 142);

Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: Elenco Immobili (mappale n.

All. n. 30 -

61); Agenzia delle Entrate/Territorio - C.F.: Elenco Immobili (mappale n. All. n. 31 -All. n. 32 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: Elenco Immobili (mappale n. 968); All. n. 33 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.T.: visura mappale n. 61; All. n. 34 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.T.: visura mappale n. 142; All. n. 35 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.T.: visura mappale n. 968; All. n. 36 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: elaborato planimetrico mappale n. 61; All. n. 37 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: elaborato planimetrico mappale All. n. 38 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: elaborato planimetrico mappale n. 968; All. n. 39 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 6; All. n. 40 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 14; All. n. 41 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 15; All. n. 42 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 16; All. n. 43 -Agenzia delle Entrate/Territorio - C.F.: visura mappale n. 61/sub. 17; All. n. 44 -Agenzia delle Entrate/Territorio - C.F.: visura mappale n. 61/sub. 19; All. n. 45 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 20; All. n. 46 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 21; All. n. 47 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 142/sub. 3; All. n. 48 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 968/sub. 13; All. n. 49 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 968/sub. 25; Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 6; All. n. 50 -All. n. 51 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 14; All. n. 52 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 15; All. n. 53 -Agenzia delle Entrate/Territorio - C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 16; All. n. 54 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 17; All. n. 55 -Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 19;

Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 20;

Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 21;

Agenzia delle Entrate/Territorio - C.F.: planimetria m. n. 142/sub. 3;

Agenzia delle Entrate/Territorio - C.F.: planimetria m. n. 968/sub. 13;

Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 968/sub. 25;

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

All. n. 56 -

All. n. 57 -

All. n. 58 -

All. n. 59 -

All. n. 60 -

DOCUMENTALIONE	ONDANISTICA
All. n. 61 -	CDU per m.li nn. 61-142-968 (26.05.2022);
All. n. 62 -	Estratti Piano degli Interventi (m. 61);
All. n. 63 -	Estratti Piano degli Interventi (m. 142);
All. n. 64 -	Estratti da NTO del P.I. – Art. 42;
All. n. 65 -	Estratti Piano degli Interventi (m. 968);
All. n. 66 -	Estratti da NTO del P.I. – Art. 35;

CONTRATTI DI LOCAZIONE

```
All. n. 67 -
                   Copia Contratto di locazione m. 61/s. 14;
All. n. 68 -
                   Copia Contratto di locazione m. 61/s. 15 e s. 16 (porzione) ;
All. n. 69 -
                   Copia Contratto di locazione m. 61/s. 16 (porzione);
All. n. 70 -
                   Copia Contratto di locazione m. 61/s. 17;
All. n. 71 -
                   Copia Contratto di locazione m. 61/s.19 e s. 21;
All. n. 72 -
                   Copia Contratto di locazione m. 968/s.13 e s. 25;
All. n. 73 -
                   Copia Contratto di locazione m. 142/ s.3;
                   Estratti Ag. Entrate – Atto diminuzione canone m. 142/s. 3;
All. n. 74 -
RICERCA APE
                   IMMOBILI RESIDENZIALI
All. n. 75 -
                   Verifica APE m. 968/s. 25;
All. n. 76 -
                   Verifica APE m. 61/s. 6;
All. n. 77 -
                   Verifica APE m. 61/s. 19;
All. n. 78 -
                   Verifica APE m. 61/s. 20;
RISPOSTE
                   AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
All. n. 79 -
                   Risposta amministratore condominiale m. 968 (27.04.22);
DOCUMENTAZIONE
                   EDILIZIA
All. n. 80 -
                   Estratti da C.E. n. 138/82 del 12.08.82;
All. n. 81 -
                   Estratti da C.E. n. 92/83 del 10.11.83;
All. n. 82 -
                   Estratti da C.E. n. 28/87del 15.05.87;
All. n. 83 -
                   Estratti da C.E. n. 76/87 del 05.11.87;
All. n. 84 -
                   Estratti da C.E. n. 70/89 del 21.09.89;
All. n. 85 -
                   Estratti da C.E. n. 73/90 del 25.09.90;
All. n. 86 -
                   Estratti da C.E. n. 27/91 del 18.04.91;
All. n. 87 -
                   Estratti da C.E. n. 78/91 del 22.10.91;
All. n. 88 -
                   Estratti da C.E. n. 78/91 variante del 12.02.92;
All. n. 89 -
                   Estratti da C.E. n. 5/92 del 21.02.92;
All. n. 90 -
                   Estratti da D.I.A. n. 58/94 del 23.02.96;
All. n. 91 -
                   Estratti da Condono n. 23/97 del 29.12.97;
All. n. 92 -
                   Estratti da C.E. n. 15/98 del 12.03.98;
All. n. 93 -
                   Estratti da C.E. n. 85/98 del 10.12.98;
All. n. 94 -
                   Estratti da A.E. n. 34/00 del 07.08.00;
All. n. 95 -
                   Estratti da C.E. n. 76/00 del 17.10.00;
All. n. 96 -
                   Estratti da C.E. n. 56/01 del 05.06.01;
All. n. 97 -
                   Estratti da Condono n. 340/04 del 03.12.09.
RICERCA APE
                   IMMOBILI COMMERCIALI
All. n. 98 -
                   Verifica APE m. 61/s. 14;
All. n. 99 -
                   Copia APE m. 142/s. 3.
```

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

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

Risposta al dodicesimo punto del quesito Prospetto riassuntivo dei beni immobili da porre all'asta		
Lotto n. 1	001 – LABORATORIO, in edificio a capannone, ubicato al piano terra.	
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Laboratorio – 1000/1000 di Piena Proprietà: secondo le quote: in capo all'esecutato in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà in capo all'esecutato quota di ½ del diritto di nuda proprietà	
Identificativo catastale	Corpo (A) LABORATORIO in edificio a capannone e suoi accessori: Identificato al Catasto Fabbricati: Comune di Noventa di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 7, mapp. n. 61/sub. n. 14, Zona Cens. /, categoria C/3, classe 4, consis.396 mq, superficie catastale mq 423, rendita €715,81 − piano Terra ed accessori. Comprese parti comuni per quota millesimale di spettanza, come per legge.	
Valore venale quota pari a 1/1 dell'intero, del diritto di PIENA PROPRIETA' espresso a corpo:	€173.000,00≠ (In lettere: eurocentosettantatremila/00) Prezzo di vendita - A CORPO - del lotto nello stato di "occupato"	

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., attraverso la redazione della presente relazione, composta di n. 38 (trentotto) pagine dattiloscritte e n. 99 documenti allegati, più verbale di giuramento del C.T.U. e documentazione fotografica (1) illustrante il bene immobile pignorato qui di interesse, ricompreso nel Lotto di Vendita n. 1 individuato e Richiesta di Liquidazione di onorario e spese in fascicolo distinto, ad evasione dell'incarico conferitoLe, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito, ritenuti opportuni.

ARCHITETTO

Venezia lì 31/08/2022

L'Esperto alla stima arch. Monica Mason

Nº 2206

Segue documentazione allegata a corredo.