

## Tribunale Ordinario di Venezia

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

riunite

promosse da: **UNICREDIT S.p.A.** (Milano) e **PENELOPE SPV S.r.l.** (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: **Ill.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**



## Riassunto Perizia

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

*BENI PIGNORATI SITI IN NOVENTA DI PIAVE (VE): UNITA' AUTORIMESSA (M. 968/SUB. 13) POSTA AL PIANO SI E UNITA' APPARTAMENTO RESIDENZIALE (M. 968/SUB. 25) POSTO AL PIANO 1, CON ACCESSORI IN 'CONDOMINIO PALLADIO' - LOTTO DI VENDITA N. 2.*

#### Iscrizioni al 06/05/2021:

- **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: [REDACTED]

(esecutati), capitale €200.000,00, ipoteca per €261.510,00, gravante sui beni immobili pignorati (oltre altri), siti in Noventa di Piave (Ve), fg. 19, mapp. 968/subb. nn. 13 e 25, per il diritto di proprietà, quota di 1/1.

#### Trascrizioni al 06/05/2021:

- **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 [REDACTED] (esecutati) gravante sui beni immobili pignorati (oltre altri), siti in Noventa di Piave (Ve), fg. 19, mapp. 968/subb. 13 e 25 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.**

I 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 [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni (\*)

in capo all'esecutato [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni (\*)

*nota (\*)*: con atto a rogito del notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (Ve), in data [REDACTED], [REDACTED] coniugi [REDACTED]

[REDACTED] hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. In detto atto non vengono indicati gli immobili Foglio 19, mappale n. 968/subb. nn. 13 e 25 in Noventa di Piave (Ve) (cfr. con All. n.17).

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. 2:

I beni pignorati, AUTORIMESSA (B) al P.SI e APPARTAMENTO RESIDENZIALE (C) al P.1, sono ubicati in **COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), VIA COLLODI N. 4** (Lotto di Vendita n. 2).

### 3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.

#### Lotto di Vendita n. 2:

valore commerciale quota pignorata pari ad 1/1 dell'intero del diritto di PIENA PROPRIETA', quale valore di stima -A CORPO- Lotto di Vendita n. 2 pari a €60.000,00 (eurosessantamila/00), nello stato di 'occupato'.

## INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA/INCARICO:	PAG. 4
1. - RISPONDEZZA DEI DOCUMENTI AI SENSI DELL'ART. 567-II° COMMA C.P.C. – VERIFICA DI CONTINUITÀ DI TRASCRIZIONE DEI TITOLI DI ACQUISTO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO	PAG. 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. 16
5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	PAG. 26
6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	PAG. 28
7. - SPESE Fisse DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI	PAG. 30
8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG. 30
8BIS. - 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. 38
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..

Gli immobili complessivamente appresi alla procedura, come descritti in atti di pignoramento, sono così i seguenti:

### RIFERIMENTO E.I. N. 238/2020 R.G.:

a ditta [REDACTED] per l'usufrutto e ai signori [REDACTED] per la nuda proprietà di metà per ciascuno:

A) - Comune di Noventa di Piave (VE), NCEU **foglio n. 7 Mappale n. 61 sub 14**, Via Santa Maria di Campagna, p.t. Cat. C/3, cl. 4, mq 396, RC Euro715,81 (\*);

### RIFERIMENTO E.I. N. 266/2020 R.G.:

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), CATASTO FABBRICATI

B) - **foglio 19, particella 968, subalterno 13**, natura C6, consistenza 18 mq;

C) - **foglio 19, particella 968, subalterno 25**, natura A3, consistenza 3 vani;

D) - **foglio 7, particella 61, subalterno 6**, natura A3, consistenza 7,5 vani;

per il diritto di proprietà della sig.ra [REDACTED] per la quota ½ ciascuno;

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), CATASTO FABBRICATI

E) - **foglio 7, particella 142, subalterno 3**, natura D8;

per il diritto di proprietà per l'intero della società [REDACTED]

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), CATASTO FABBRICATI

F) - **foglio 7, particella 61, subalterno 15**, natura C2, , consistenza 325 mq,

G) - **foglio 7, particella 61, subalterno 16**, natura C2, consistenza 340 mq;

H) - **foglio 7, particella 61, subalterno 17**, natura C2, consistenza 267 mq;

I) - **foglio 7, particella 61, subalterno 19**, natura A2, consistenza 6,5 vani;

L) - **foglio 7, particella 61, subalterno 20**, natura A2, consistenza 5;

M) - **foglio 7, particella 61, subalterno 21**, natura C2, consistenza 116 mq;

per il diritto di proprietà della [REDACTED] e della società [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno;

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), CATASTO FABBRICATI

N) - **foglio 7, particella 61, subalterno 14**, natura C3, consistenza 396 mq (\*);

per il diritto di usufrutto del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 e per il diritto di nuda proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di ½."

(\* 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, sono esclusivamente quelli identificati dal mappale n. 968/subalterno n. 13 (autorimessa - denominata 'B') e dal mappale n. 968/subalterno n. 25 (abitazione - denominata 'C') componenti il LOTTO di VENDITA n. 2.**

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

### **Assunzioni preliminari:**

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

- Sono escluse, dalla trattazione a seguire:
- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto i sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/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 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 esegutati, secondo quote di spettanza.

-----

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

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

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

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima degli immobili pignorati sono:

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

#### **1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici

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

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori 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'III.mo G.E.:

Beni immobili in comune di **Noventa di Piave (Venezia)**  
Località-Frazione: /via Collodi n. 4 (ex via Roma n. 51) – c.a.p. 30020

### **Lotto: 002 – AUTORIMESSA (B) e ABITAZIONE (C)**

#### **Risposta al primo punto del quesito**

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

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

Si è inoltre verificato che i titoli di acquisto/trasferimento/ecc. 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**).

#### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

#### **Esecutati:**

Nato a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Residenza: dal [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Stato civile: coniugato

Data matrimonio: il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
Regime Patrimoniale: con atto in data [REDACTED]

[REDACTED]  
scelto il regime della separazione dei beni.

Ulteriori informazioni: /

[REDACTED]  
Nato a: [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Residenza [REDACTED]

Stato civile: coniugato

Data matrimonio: il signor [REDACTED]

[REDACTED]  
Regime Patrimoniale: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Ulteriori informazioni: /

[REDACTED]  
Nato a: [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato civile: coniugato

Data matrimonio: il signor [REDACTED]

[REDACTED]  
Regime Patrimoniale: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Ulteriori informazioni: /

[REDACTED]  
Nata a: [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Residenza [REDACTED]

Stato civile: coniugata

Data matrimonio: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni: /

società [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

Codice Fiscale e nr. iscrizione al registro imprese [REDACTED]

Partita IVA [REDACTED]

Forma giuridica: società a responsabilità limitata

Data atto costituzione: [REDACTED]

Amministratore Unico [REDACTED]

Stato attività [REDACTED]

Attività prevalente: commercio al dettaglio di materiale da costruzione, articoli igienico-sanitari, apparecchi idro-termo-sanitari, ferramenta, mobili, elettrodomestici, articoli inerenti

Codice ATECO: 47.52.3

REA [REDACTED]

Soci:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(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 mappale n. 61 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 mappale n. 968 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 città 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 (mappale n. 968), 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 mappale n. 142), denominato 'E' (sub. 3) è edificio isolato, ad un piano fuori terra, che sorge su terreno pertinenziale;

- antistante a quest'ultimo immobile (sul mappale n. 61), 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,

fig. 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, fig. 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, fig. 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, fig. 7):

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

**LOTTO 5:** a ricomprendere i beni posti in Noventa di Piave (Ve), via Meucci nn. 6 e 10 (Sez. U, fig. 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, fig. 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, fig. 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, fig. 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, fig. 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. 2**

**LOTTO N. 2 - composto dai seguenti beni immobili in comune di Noventa di Piave (Ve), via Collodi n. 4 (ex Roma n. 51) , sezione urbana, foglio n. 19:**

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

a **[REDACTED]** (esecutato) per la quota di 1/2;

a **[REDACTED]** (esecutata) per la quota di 1/2;

di un **autorimessa** sita al piano seminterrato, **mapp. n. 968/sub. 13** e

di una **abitazione** sita al piano primo, **mapp. n. 968/sub. 25.**

nonché ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni quali risultano dai titoli di provenienza e dall'art. 1117 c.c., in particolare come specificato nell'Atto del Notaio Antonio Bianchini, repertorio n. 76750 del 01/03/1994 (cfr. con **All.ti nn. 17-22**).

**AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:**

I beni immobili qui di interesse, risultano gestiti dall'amministratore condominiale sig.

Cristian Guernier (Iside Immobiliare – v. **All. n. 79**).

In particolare l'**autorimessa (B) m. 968/sub. 13** catastale e l'**appartamento (C) m. 968/sub. 25** catastale, **concorrono a creare un unico complesso immobiliare.**

Tutto ciò premesso ha portato ad evidenziare l'opportunità di formare, per detto bene, il LOTTO di vendita n. 2.

**Caratteristiche ZONA:**

**Tipologia:** centrale;

**Area urbanistica:** mista (residenziale/commerciale/ecc.);

**Parcheggi:** buoni;

**Caratteristiche zona:** normale;

**Traffico:** sostenuto sulla limitrofa via Roma, limitato sulla via Collodi;

**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, 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:** Appartamento residenziale ed autorimessa nel medesimo stabile, in Condominio Palladio, sito in Noventa di Piave (VE), via Collodi n. 4.

**Autorimessa** (categ. C/6) posta al piano seminterrato, in via Collodi civ. n. 4;

**Appartamento residenziale** (categ. A/3) posto al piano primo, in via Collodi civ. n. 4/int. 2;

**Quota e tipologia del diritto**

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

in capo all'esecutato [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni (\*)

in capo all'esecutata [REDACTED]: quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni (\*)

*nota (\*)*: con atto a rogito del notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (Ve), in data 30/10/2001 rep. n. 102040, trascritto in Venezia il 09/11/2001 ai nn. 35751/24409 i coniugi [REDACTED] [REDACTED] hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. In detto atto non vengono indicati gli immobili Foglio 19, mappale n. 968/subb. nn. 13 e 25 in Noventa di Piave (Ve) (cfr. con All. n.17).

**Eventuali ulteriori comproprietari:**

Nessuno.

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

**B – AUTORIMESSA (al P.SI.)** così censita:

**Sezione:** Urbana

**Foglio:** n. 19

**Mappale:** n. 968 (\*)

**Subalterno:** n. 13

**Zona Censuaria:** /

**Categoria:** C/6

**Classe:** 8

**Consistenza:** 18 mq

**Rendita:** €34,40

**Indirizzo:** via Roma n. 51 P.SI (\*\*)

**Superficie catastale:** 20 mq

**Intestazione Catastale** al 07/10/2021 (\*\*\*):

in capo all'esecutato [REDACTED]: quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in comunione dei beni

in capo all'esecutata [REDACTED]: quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in comunione dei beni

**Scheda planimetrica catastale:** v. Allegato n. 59

(Cfr. con All.ti nn. 29-32-35-38-48-59).

Note:

(\*) **VARIAZIONI:** v. All. n. 35 (per ulteriori variazioni v. visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: foglio n. 19, particelle nn. n1712, 1713, 1711, 1510, 941, 1710, 349, 1714, 1715, 125, 1709, 642).

(\*\*) **INDIRIZZO ATTUALE:** via Collodi n. 4

(\*\*\*) **SITUAZIONI PREGRESSE DEGLI INTESSTATI DA RISULTANZE CATASTALI:**

- dal 17/12/1991:

in capo a [REDACTED] sede in Noventa di Piave per la piena proprietà

- dal 06/09/1985:

**C – APPARTAMENTO RESIDENZIALE (al P.1)** così censito:

**Sezione:** Urbana

**Foglio:** n. 19

**Mappale:** n. 968 (\*)

**Subalterno:** n. 25

**Zona Censuaria:** /

**Categoria:** A/3

**Classe:** 5

**Consistenza:** 3 vani

**Rendita:** €185,92

**Indirizzo:** via Roma n. 51 P.1 (\*\*)

**Superficie catastale:** 52 mq

**Intestazione Catastale** al 07/10/2021 (\*\*\*):

in capo all'esecutato [redacted] quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in comunione dei beni

in capo all'esecutata [redacted] quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in comunione dei beni

**Scheda planimetrica catastale:** v. Allegato n. 60

(Cfr. con **All.ti nn. 29-32-35-38-49-60**).

Note:

(\*) **VARIAZIONI:** v. **All. n. 35-48-49** (per ulteriori variazioni v. visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: foglio n. 19, particelle nn. 1712, 1713, 1711, 1510, 941, 1710, 349, 1714, 1715, 125, 1709, 642, 129, 240).

(\*\*) **INDIRIZZO ATTUALE:** via Collodi n. 4/int. 2

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

- dal 15/07/1997:

in capo a [redacted] per la piena proprietà fino al 01/03/1994

- dal 01/03/1994:

[redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

[redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

- dal 15/07/1997:

[redacted] nato a Venezia il 15/05/1907

- dal 17/12/1991:

in capo a [redacted] sede in Noventa di Piave per la piena proprietà fino al 15/07/1997

- dal 06/09/1985:

[redacted] nato a Venezia il 15/05/1907

- fino al 06/09/1985:

Il predetto immobile, è stato realizzato su terreno di cui al mappale n. 968, quale ente urbano di mq 2.696 (cfr. con **All. n. 35**).

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

**Irregolarità e Spese (catastali):**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**B) Autorimessa (m. 968/sub. 13):** 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 all'attualità:

**nulla da segnalare** (se non che l'altezza reale interna di circa m 2,44 rientra nelle tolleranze amministrative-edilizie ammesse – in Catasto censita pari a m 2,40).

**C) Appartamento residenziale (m. 968/sub. 25):** 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 all'attualità:

**nulla da segnalare** (se non che l'altezza reale interna di circa m 2,72 rientra nelle tolleranze amministrative-edilizie ammesse – in Catasto censita pari a m 2,70).

Rimedi alle irregolarità catastali sopra evidenziate:

**B) Autorimessa (m. 968/sub. 13):** nulla da evidenziare;

**C) Appartamento residenziale (m. 968/sub. 25):** nulla da evidenziare.

Conclusioni:

**B) Autorimessa (m. 968/sub. 13):** si dichiara la conformità catastale.

**C) Appartamento residenziale (m. 968/sub. 25):** si dichiara la 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

\_\_\_\_\_, (ricerca ad opera dei funzionari del Comune), la

sottoscritta, illustra:

**LOTTO DI VENDITA n. 2 – AUTORIMESSA (B) al Piano Seminterrato e APPARTAMENTO RESIDENZIALE (C) al Piano Primo ed accessori:**

**dal punto di vista edilizio:**

Lo stabile in cui insistono gli immobili pignorati, è stato realizzato ai sensi delle seguenti pratiche edilizie di interesse, oltre titoli per varianti/trasformazioni afferenti anche alle unità in esame:

**a)**

Pratica: **C.E. n. 5/92 del 21/02/1992** (prot. 10352) inerente concessione per eseguire “costruzione di complesso edilizio e commerciale in via Roma” in Noventa di Piave (Ve), F. 19 mapp.li nn. 128-129;

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: costruzione di complesso edilizio

Presentazione in data: 10/12/1991

Rilascio in data: 21/02/1992

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 89**)

**b)**

Pratica: **C.E. n. 5/92 del 14/04/1992** (prot. 3489) variante (I) alla C.E. n. 5/92 del 21/02/92 in relazione a concessione per eseguire “costruzione di complesso edilizio e commerciale in via Roma” in Noventa di Piave (Ve), F. 18 (refuso probabile del fg. 19) mapp.li nn. 128-129;

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: costruzione di complesso edilizio

Presentazione in data: 27/03/1992

Rilascio in data: 14/04/1992

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 89**)

**c)**

Pratica: **C.E. n. 5/92 del 27/11/1992** (prot. 7554) variante (II) alla C.E. n. 5/92 del 14/04/1992 in relazione a concessione per eseguire “costruzione di complesso edilizio e commerciale in via Roma” in Noventa di Piave (Ve), F. 18 (refuso probabile del fg. 19) mapp.li nn. 128-129;

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: costruzione di complesso edilizio

Presentazione in data: 07/08/1992

Rilascio in data: 27/11/1992

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 89**)

d)

Pratica: **C.E. n. 5/92 del 25/10/1993** (prot. 7092) variante (III) alla C.E. n. 5/92 del 27/11/92 in relazione a concessione per eseguire "costruzione di complesso edilizio e commerciale in via Roma" in Noventa di Piave (Ve), F. 19 mapp.li nn. 128-129;

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: costruzione di complesso edilizio

Presentazione in data: 28/07/1993

Rilascio in data: 25/10/1993

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 89**)

e)

Pratica: **C.E. n. 5/92 del 22/12/1993** (prot. 11193) variante (IV) alla C.E. n. 5/92 del 25/10/1993 in relazione a concessione per eseguire "costruzione di complesso edilizio e commerciale in via Roma" in Noventa di Piave (Ve), F. 19 mapp.li nn. 128-129;

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: costruzione di complesso edilizio

Presentazione in data: 30/11/1993

Rilascio in data: 22/12/1993

Abitabilità/agibilità: n. 5/92 prot. 10100 del 28/12/1993

(cfr. con **All. n. 89**)

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' EDILIZIE**

**denominata B) AUTORIMESSA**, sita in **comune di Noventa di Piave (Ve)**, C.F.: Sez. U, foglio n. 19, mappale n. 968, sub. n. 13 (categoria C/6) e

**denominata C) APPARTAMENTO RESIDENZIALE** in **condominio in comune di Noventa di Piave (Ve)**, C.F.: Sez. U, foglio n. 19, mappale n. 968, sub. n. 25 (categoria A/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 (autorimessa al P.SI. ed abitazione al P.1) ed accessori, sono state reperite, come già indicato, le pratiche edilizie sopra elencate.

Mettendo a confronto la consistenza rilevata in loco, degli immobili, con quanto descritto negli atti edilizio-urbanistici, legittimanti la costruzione/trasformazione dei beni, come forniti dalla P.A. e di cui sopra,

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

AUTORIMESSA (B) piano SI: nulla da rilevare;

APPARTAMENTO RESIDENZIALE (C) piano 1: nulla da rilevare.

Pertanto gli immobili pignorati in esame, risultano conformi a quanto descritto in relativi atti legittimanti, comunali.

(cfr.: **Doc. fotografica n. 1**, con contenuti in elaborato grafico da CE 5/92 in **All. n. 89**).

LE SUDDETTE IRREGOLARITÀ RISULTANO REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

nulla da eseguire (immobili dichiarati agibili dal 28/12/1993).

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 di eventuale presentazione di nuove pratiche edilizie afferenti ai beni in parola e/o nel mentre di valutazioni da parte di eventuale 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. 968), né è stato eseguito alcun accurato rilievo dell'intero fabbricato, in cui i beni insistono (Condominio Palladio), poiché non precisamente richiesto dal Giudice.

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. 968, 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 dei beni pignorati/condominio 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, (senza in questa sede entrare nel merito di variazioni/difformità afferenti ad eventuali altre proprietà nello stabile), dato che non sono emerse, negli archivi comunali, pratiche di regolarizzazione afferenti alla consistenza dell'intero fabbricato (oltre quelle già citate), sussistente sul mappale n. 968.

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

In conclusione le unità immobiliari oggetto della presente consulenza di stima, B- autorimessa al P.SI. e C-appartamento residenziale al P.1, ed accessori annessi, possono considerarsi legittime.

Per quanto sopra, si attesta la conformità edilizia del degli immobili pignorati di cui al fg. 19, mapp.le n. 968/ subb nn. 13 e 25 in Noventa di Piave (VE).

(V. stato di fatto degli immobili pignorati 'B' e 'C', illustrati nella **documentazione fotografica n. 2** in **Appendice**, a confronto con tavola grafica di ultimo atto amministrativo edilizio rilasciato, di riferimento, raccolto in **All. n. 89**).

**Conformità urbanistica:**

**B) AUTORIMESSA (categ. C/6) e C) APPARTAMENTO RESIDENZIALE (categ. A/3):**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	- <b>PAT</b> 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;  - <b>P.I. 5<sup>a</sup> variante</b> approvata con Delibere di C.C. nn. 41-42-43 del 20/12/2016 e successive varianti;
<b>Zona omogenea:</b>	Z.T.O. del P.I. vigente: "B/23"  Ricadente in area "R2 – rischio medio" della <i>Carta del rischio idraulico</i> e "P1 – pericolosità idraulica moderata" della <i>Carta della pericolosità idraulica</i> di cui all'art. 14 delle NTA del " <i>Piano di gestione del Rischio di Alluvioni per il periodo 2021-2027</i> " adottato con Delibera n. 3 della Conf. Istituzionale Permanente del 21/12/2021
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Riferimenti: NTO – art. 35
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	/

<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	come da normativa cogente
<b>Altezza massima ammessa:</b>	come da normativa cogente
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	come da normativa cogente
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PAT:</b>	v. elaborati urbanistici di riferimento

Cfr. con **Allegati nn. 61-65-66**).

**Note sulla conformità urbanistica:**

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

**Descrizione: AUTORIMESSA [categ. C/6] e APPARTAMENTO RESIDENZIALE [categ. A/3]**

**AUTORIMESSA (B) e APPARTAMENTO RESIDENZIALE (C)**

Gli immobili pignorati in esame (identificati ai subb. 13 e 25), insistono in fabbricato eretto su lotto di terreno di cui al mappale catastale n. 968 del foglio n. 19 in comune di Noventa di Piave (Ve). Lo stabile, Condominio Palladio, è edificio eretto in tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, ed esso si trova nel centro abitato di Noventa di Piave, prospiciente via Roma, ma servito negli accessi, dalla via Collodi.

L'autorimessa pignorata (P.SI.) confina, da nord, in senso orario, al piano terra con: terrapieno; altra unità nello stesso stabile; corsia di manovra, carrabile, comune; altra unità nello stesso stabile.

L'appartamento residenziale pignorato (P.1) confina, al piano con: a nord ed est con vedute su parti comuni; a sud con altra unità immobiliare nello stesso stabile e con vano scala comune; a ovest con altra unità immobiliare, nello stesso stabile.

Il lotto di terreno su cui il condominio in cui sono ubicati i beni qui oggetto di disamina, insiste, confina, da nord, in senso orario con: via Roma (e sue aree di rispetto); terreni di cui ai mappali nn. 130, 629, 127, 126 e 125 (cfr. con **All. n. 29**).

L'accesso al piano terra dello stabile condominiale, avviene per mezzo di due porte pedonali, che immettono, ciascuna, in distinti vani scala. Quello di interesse, che permette di raggiungere l'appartamento pignorato posto al P.1, si apre ad ovest, sulla via Collodi, al civico n. 4. L'atrio condominiale è servito da scala di risalita, a doppia rampa, ma non da ascensore.

L'accesso al piano seminterrato avviene invece sia per mezzo di rampa carrabile (posta al lato sud) che per mezzo delle due scale, comuni, di cui sopra.

In particolare, ai sensi di Atto di Compravendita a rogito del notaio Dr. Antonio Bianchini del 01/03/1994, rep. 76750 (v. **All. 22**) i beni in parola sono stati trasferiti, comprese parti comuni (secondo millesimi di spettanza) così identificate (oltre quanto previsto per legge): *“quota del subalterno 1 (uno) . strada di accesso e area scoperta che circonda il fabbricato, bene comune non censibile ai sub. dal 3 (tre) al 32 (trentadue); e quota del subalterno 2 (due) rampa di accesso ai garage e spazio di manovra, bene comune non censibile ai sub. dal 3 (tre) al 18 (diciotto)...”*, (v.

schede planimetriche catastali di riferimento in **All.ti nn. 59-60** e elaborato planimetrico in **All. n. 38**).



**Figura 1** – lo stabile in cui gli immobili in esame insistono in Noventa di Piave (Ve)  
Via Collodi civ. n. 4  
(Immagine 2022 via web – Google Maps)



**Figura 2** – Condominio Palladio di riferimento in cui gli immobili pignorati insistono

Scrivere il Notaio: *“...Le porzioni immobiliari suddescritte vengono compravendute a corpo, nello stato e grado in cui si trovano, l’appartamento in stato di completa abitabilità, con tutti gli impianti esclusivi e centrali perfettamente funzionanti, note alla parte compratrice, con ogni annesso e connesso, pertinenza ed accessorio, servitù attive e passive inerenti.”*”.

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. 17 e 22**).

### **Caratteristiche tipologico/costruttive dei beni:**

#### **Dotazioni comuni in Condominio:**

*Strutture verticali (comp. edil.):* muratura e c.a.;

*Scala interna comune:* presente per dare accesso ai piani SI e 1 di interesse; struttura c.a. e rivestimento in materiale lapideo, corrimano in legno;

*Copertura (struttura):* non indagata per impossibilità all'accesso;

*Pareti esterne (comp.edil.):* intonacate e dipinte;

*Porte di ingresso (comp. edil.):* fronte ovest: al P.T. portoncino metallico in alluminio verniciato a fuoco e vetro, ad una anta battente; al P.SI portone in griglia metallica e porte interne del tipo tagliafuoco, metalliche;

*Ascensore condominiale:* non presente;

*Pavimentazioni esterne:* marciapiedi in pietra, corsie carrabili in asfalto;

*Cancelli di ingr. pedonale/carrabile:* assenti: presente barra metallica, semovente, a controllo dell'accesso all'area scoperta condominiale;

*Recinzioni:* tratti di zoccolo in cls con sovrapposta rete metallica plastificata;

*Rampa carrabile (comp. edil.):* esistente (a ovest) di accesso al piano-seminterrato.

#### **Autorimessa (B):**

*Soffito/solaio:* in predalles;

*Pareti interne (comp. edil.):* materiale: pareti laterali in blocchi, dipinte;

*Pavimentazione int. (comp. edil.):* materiali: cls ;

*Porte di ingresso (comp. edil.):* porta del garage in metallo verniciato ad apertura basculante;

*Serramenti esterni (comp. edil.):* /

*Serramenti interni (comp. edil.):* /

*Sistema oscurante (comp. edil.):* /

*Gas (impianto):* /

*Elettrico (impianto):* tipologia: fuori traccia, condizioni: da verificare, conformità: come da agibilità del 28/12/1993 (prot. 10100 – pratica 5/92 in All. n. 89);

*Fognario (impianto):* /

*Idrico (impianto):* /

*Telefonico (impianto):* /

*Citofonico (impianto):* /

*Termico (impianto):* /

*Imp. climatizzazione aria ambiente:* /

*Imp. antiintrusione:* /

#### **Appartamento residenziale (C):**

*Soffito/solaio:* in latero cemento intonacato e dipinto;

*Pareti interne (comp. edil.):* materiale: pareti in laterizio, intonacato e dipinto con porzioni rivestite in piastrelle (in cucina e bagno);

*Pavimenti (comp. edil.):* in piastrelle;

*Porte di ingresso (comp. edil.):* portoncino blindato rivestito con impiallacciatura in legno;

*Serramenti esterni (comp. edil.):* in legno massello con vetro camera;

*Serramenti interni (comp. edil.):* porte in legno di tipo tamburato;

*Sistema oscurante (comp. edil.):* ante a battente in legno (assente manutenzione);

*Gas (impianto):* esistente: condizioni: da verificare, conformità: come da agibilità 28/12/1993 (prot. 10100 – pratica 5/92 in All. n. 89), (funzionale a caldaia per imp. di riscaldamento autonomo e per piano cottura in zona cucina);

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare, conformità: come da agibilità del 1993;

*Fognario (impianto):* esistente, condizioni: da verificare; conformità come da agibilità del 1993;

*Idrico (impianto):* esistente, alimentazione da rete comunale, condizioni: da verificare;

<i>Telefonico (impianto):</i>	conformità come da agibilità del 1993; esistente; condizioni: da verificare; conformità come da agibilità del 1993;
<i>Citofonico (impianto):</i>	esistente (ricezione \no video); condizioni: da verificare; conformità come da agibilità del 1993;
<i>Termico (impianto):</i>	impianto autonomo alimentato a gas-metano; caldaia di marca SIME alloggiata in zona cottura del soggiorno; rete di distribuzione: tubazioni sotto traccia; diffusori: radiatori in alluminio;
<i>Imp. climatizzazione aria ambiente:</i>	/
<i>Imp. antiintrusione:</i>	/

(Cfr. con **Doc. fotografica n. 2** in **Appendice**).

Gli immobili pignorati di cui si tratta (autorimessa al P.SI e appartamento al P.1), ricapitolando, concorrono a formare un unico compendio immobiliare.

**Autorimessa (B – m. 968/Sub. 13) si trova in stato generale, di manutenzione, BUONO,**

**Appartamento residenziale (C – m. 968/Sub. 25) si trova in stato generale di manutenzione, BUONO,**

con strutture generali, databili all'epoca di costruzione dell'immobile (agibilità 28/12/1993),

Il fabbricato condominiale in cui gli immobili in esame insistono, si eleva per n. 3 (tre) piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.

L'AUTORIMESSA pignorata, è composta al piano seminterrato da: un vano unico, a pianta pressochè rettangolare, largo circa m 3,07 e profondo circa m 5,72, altezza interna di circa m 2,44, con portone di accesso di luce netta pari a circa m 2,36 in larghezza e circa m 2,29 in altezza, comodo per il ricovero di una singola automobile.

L'APPARTAMENTO residenziale pignorato, è composto, al piano primo da: un vano ingresso-soggiorno-cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera singola (di poco più di 13 mq < a mq 14 prescritti per una camera doppia), due terrazze, con un impianto di sedime, principale, pressochè rettangolare e superficie lorda complessiva (escluse terrazze) pari a circa mq 49,28, altezza interna di circa m 2,72.

Il distributivo dell'organizzazione planimetrica dell'abitazione si presenta razionale, con vani di forma regolare e buona luminosità generale e ben suddiviso in separate, tra loro, zona giorno e zona notte, ma lo stesso non gode di camera matrimoniale, ma solo di una camera singola.

(Da segnalare anche la mancata manutenzione recente, degli elementi lignei, oscuranti esterni. I costi delle necessarie relative manutenzioni, vengono ricompresi, a detrarre dal valore finale di stima, nella garanzia per vizi occulti operata: v. cap. 8 a seguire).

(V. **doc. fotografica n. 2** in **Appendice**).

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

La superficie lorda complessiva (lorda) dell'unità Autorimessa (B) è pari a circa mq 19,5;

La superficie complessiva (lorda) dell'unità Appartamento residenziale (C) è pari a circa mq 49,28 (escluse terrazze accessorie).

(Cfr. con **schede planimetriche catastali** in **All.ti nn. 59-60, tavole grafiche** di riferimento da ultimo

titolo edilizio dirimente: C.E. n. 5/92 in **All. n. 89** e **Documentazione fotografica n. 2** in **Appendice**).

**Considerazioni generali:**

Lo stato di manutenzione degli immobili può considerarsi BUONO.

Millesimi condominiali:

AUTORIMESSA (B): 13,91/1000

APPARTAMENTO RESIDENZIALE (C): 23,59/1000

(v. **All. n. 22**).

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

in capo all'esecutato [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni (\*)

in capo all'esecutata [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni (\*)

*nota (\*)*: con atto a rogito del notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (Ve), in data 30/10/2001 rep. n. 102040, trascritto in Venezia il 09/11/2001 ai nn. 35751/24409 i coniugi [REDACTED] hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. In detto atto non vengono indicati gli immobili Foglio 19, mappale n. 968/subb. nn. 13 e 25 in Noventa di Piave (Ve) (cfr. con All. n.17).

**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:

'B' AUTORIMESSA - sez. U, fg. 19, mapp. n. 968/sub. 13 - categ. C/6 e

'C' APPARTAMENTO RESIDENZIALE - sez. U, fg. 19, mapp. n. 968/sub. 25 - categ. A/3

Il compendio immobiliare, pignorato, qui oggetto di stima, composto da una autorimessa e un appartamento residenziale, oltre accessori, presenta la seguente consistenza:

**SUPERFICI NETTE:**

Autorimessa (B) composta al piano seminterrato da:

- vano autorimessa: di circa mq utili 17,56

- altezza interna di circa m 2,44 (rientrante nelle tolleranze ammesse).

Appartamento residenziale (C) composto al piano primo da:

- ingresso-soggiorno-cottura di circa mq 22,26

- disimpegno, bagno e camera ad un letto, di circa mq utili 19,65

- altezza interna pari a circa m 2,72 (rientrante nelle tolleranze ammesse).

Si determina infine la **superficie commerciale lorda** del compendio immobiliare (Lotto 2) 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 appartamento pignorato (inclusi setti perimetrali interni e porzione di pertinenza di quelli perimetrali), estesa su un unico livello di piano (P. primo), esclusi vani accessori, pari a circa:

SUPERFICI COMMERCIALI LORDE (con vani accessori ragguagliati):

APPARTAMENTO residenziale: Sup.L P.1 = circa mq 49,28 (esclusi vani accessori)

Per una superficie lorda, complessiva (esclusi vani accessori) pari a circa mqL = mq 49,28.

A detta superficie lorda determinata, si aggiungono le superfici virtuali-ragguagliate, dei locali accessori/pertinenze del bene C-appartamento e del bene B-autorimessa, calcolati applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione alla superficie lorda di ciascun vano accessorio/pertinenziale:

VANI/PERTINENZE ACCESSORIE (APPARTAMENTO e AUTORIMESSA):

<b>vano/pertinenza accessoria (mqL x coeff. di omogeneizzazione)</b>	<b>MQ ragguagliati</b>
- terrazza 'a' (in abitazione C) al P.1: mqL 2,49 x coeff. 0,30 = circa mqComm.	mq 0,75
- terrazza 'b' (in abitazione C) al P.1: mqL 2,49 x coeff. 0,30 = circa mqComm.	mq 0,75
- autorimessa (B) al P.SI: circa mqL 19,56 x coeff. 0,50 = circa mqComm.	mq 9,78
<u>Sommano Sup. comm. accessori e pertinenze (B e C): circa mq Comm.</u>	<u>mq 11,28</u>

Così ottenendo, in via conclusiva, per i beni 'B' e 'C' complessivamente:

sommano (sup. lorda vani principali di circa mq 49,28 + sup. ragguagliata accessori e pertinenze di circa mq 11,28) = Sup. Commerciale complessiva di circa mq 60,56 che si arrotondano in eccesso a circa mq 61,00.

**Ricapitolando: mq 61,00 di Superficie Commerciale lorda AUTORIMESSA (B) e APPARTAMENTO residenziale (C) e loro 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. 2):**

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

in capo all'esecutato [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni (\*)

in capo all'esecutato [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni (\*)

*nota (\*)*: con atto a rogito del notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (Ve), in data 30/10/2001 rep. n. 102040, trascritto in Venezia il 09/11/2001 ai nn. 35751/24409 i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] nno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. In detto atto non vengono

indicati gli immobili Foglio 19, mappale n. 968/subb. nn. 13 e 25 in Noventa di Piave (Ve) (cfr. con All.ti nn.17-18).

**Eventuali ulteriori comproprietari:**

Nessuno.

**Provenienze:**

dal 01/03/1994 ad oggi, in forza di atto di compravendita:

**a rogito:** Notaio Dr. Antonio Bianchini in data 01/03/1994, rep. 76750 - trascritto a Venezia in data 21/03/1994 ai nn. 5621/4067 (cfr. con All.ti nn. 17 - 22), a mezzo cui, il bene è pervenuto, ai signor [REDACTED] per il diritto di ½ di piena proprietà in comunione legale e [REDACTED] per il diritto di ½ di piena proprietà in comunione legale; venditrice [REDACTED] di [REDACTED]

N.B.: con atto del notaio Bianchini Antonio di San Donà di Piave (VE), in data 30/10/2001, rep. n. 102040, trascritto a Venezia ai nn. 35751/24409 del 09/11/2001, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni, ove non vengono indicati gli immobili Fg. 19, mapp. 968/subb. nn. 13 e 25, qui oggetto di trattazione (v. All. n. 18).

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

**Ulteriori Provenienze nel ventennio:**

- /.

**Stato di possesso dei beni immobili pignorati:**

All'atto del sopralluogo esperito dalla scrivente, in data 12/04/2022, l'appartamento (C) e l'autorimessa (B) qui oggetto di disamina, custodivano svariati oggetti/componenti di arredo/ecc. L'accesso ai beni è stato consentito dal sig. [REDACTED], (ed anche alla presenza di occupanti dell'immobile), il quale ha precisato che i beni sono locati al signor [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]). Le ricerche condotte dalla scrivente, presso l'Agenzia delle Entrate, ha dato conferma della sussistenza di detto contratto, come di seguito si illustra:

- CONTRATTO DI LOCAZIONE: la signora [REDACTED] (esecutata), parte locatrice, ha contratto, con [REDACTED] (conduttore) contratto di locazione, per la conduzione degli immobili pignorati, appartamento e autorimessa qui in esame, in data 01/09/2020 (registrato il 29/09/2020).

- DATA REGISTRAZIONE: 29/09/2020 presso DPVE UT San Donà di Piave – contratto n. 2814, stipulato quindi ante iscrizione a ruolo della procedura di Esecuzione Immobiliare qui trattata, avvenuto il 23/10/2020 e perciò con effetto, ai fini della procedura.

- GENERALITA' OCCUPANTI: nella disponibilità di [REDACTED] (c.f.: [REDACTED])

Secondo il Certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Noventa di Piave - Venezia, in data 26/04/2022, raccolto nell'**Allegato n. 9**, nell'immobile residenziale pignorato, posto in Noventa di Piave (Ve), via Collodi n. 4 (int. 2) piano primo, risultano iscritte all'anagrafe comunale all'indirizzo indicato, le seguenti persone:

[REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), n. i [REDACTED] in Florenciacaqueta (Colombia);

[REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), n. il [REDACTED] in [REDACTED] (Colombia)

- CANONE PATTUITO: canone annuo di €5.640,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €470,00 cadauna, con aggiornamento annuale ISTAT;

- DURATA/SCADENZA CONTRATTO: 4 anni dal 01/09/2020 al 31/08/2024;
- DATA DI RILASCIO FISSATA: /
- CAUSA IN CORSO PER IL RILASCIO: alla data odierna non rilevata.  
(Cfr. con All. n. 72).

Tutto ciò premesso il bene pignorato risulta allo stato di OCCUPATO, ossia locato al sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), conduttore.

#### Identificativo corpo:

- B) AUTORIMESSA [categ. C/6] sita in Noventa di Piave (Ve), via Collodi n. 4 (P.SI);
- C) APPARTAMENTO RESIDENZIALE [categ. A/3] sita in Noventa di Piave (Ve), via Collodi n. 4/int. 2 (P.1).

### 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 [REDACTED] e [REDACTED]

A carico di [REDACTED] 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: [REDACTED];

- anno: 2010, n. ruolo: 4678, sez. 01; oggetto: Cause di omologazione di concordato prev., Giudice: Dr.ssa Rigoni Rita, procedimento; parte principale: [REDACTED] 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: [REDACTED];

- anno: 2016, n. ruolo: 11506, 1 - sez. 01; 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:*

- 6.1.3 / **Atti di asservimento urbanistico:**  
Non reperiti.
- 6.1.4 **Altri pesi e limitazioni d'uso:**  
/
- Nota: 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).

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

- 6.2.1 **Iscrizioni al 06/05/2021:**  
- **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: [REDACTED] n (esecutati), capitale €200.000,00, ipoteca per €261.510,00, gravante sui beni immobili pignorati (oltre altri), siti in Noventa di Piave (Ve), fg. 19, mapp. 968/subb. nn. 13 e 25, per il diritto di proprietà, quota di 1/1.
- 6.2.2 **Trascrizioni al 06/05/2021**  
- **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), [REDACTED] (esecutati) gravante sui beni immobili pignorati (oltre altri), siti in Noventa di Piave (Ve), fg. 19, mapp. 968/subb. 13 e 25 per la quota di 1/1 di piena proprietà.
- 6.2.3 **Altre trascrizioni:** /
- 6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**  
/

**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
<b>Iscrizioni:</b>		

- ipoteca giudiziale	26733/4054 del 29.10.2014	€1.401,55
<b>Trascrizioni:</b>		
- pignoramento immob.	36393/25266 del 11.12.20	€294,00
<b>Totale spesa di cancellazione formalità</b>		<b>€1.695,55</b>

(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 €1.695,55 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: €(1.695,55 + 62,16 + spese tecniche di €200,00) che porta ad un costo complessivo di €1.957,71 che si arrotonda in eccesso ad €2.000,00 (euroduemila/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 Condominio Palladio, in cui insistono i beni pignorati qu in disamina, appartamento al P.1 e autorimessa al P.SI, risulta gestito dall'amministratore condominiale signor Cristian Guernier della società Iside Immobiliare (con sede in san Donà di Piave), che ha fornito alla scrivente CTU le seguenti informazioni:

**Spese annue di gestione e manutenzione condominiale:** per appartamento e garage pari ad € 485,34 (come da bilancio di previsione es. 2021/2022);

**Spese condominiali straordinarie:** non ci sono (al 27/04/22) spese straordinarie deliberate;

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** pari ad €374,05 (negli ultimi due anni);

**Millesimi di proprietà:** 13,91 per l'autorimessa; 23,59 per l'appartamento;

**Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili:** NO.

(Cfr. con **All. n. 79**).

### 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 gli immobili pignorati ubicati in comune di **Noventa di Piave (Ve), via Collodi n. 4, autorimessa (B), (m. 968/sub. 13) e appartamento residenziale (m. 695/sub. 25)**, 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. 2 di vendita individuato (VALORE al NETTO di aggiunte/detraioni), 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/detraioni), 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 (Immobiliare Folade, Ag. Immobiliare SERVIZI CASA, LVI-La Veneta Immobiliare, SEASONS.RE, EUROPACASA, ecc.), quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate / Territorio (OMI), (cfr. con **All. n. 26**).

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

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

Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile in cui essi insistono e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del loro **generale stato di conservazione attuale BUONO**. Per gli immobili in esame e di cui all'oggetto, si è stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale. Detto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale lorda del complesso immobiliare e tenuto conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, ha portato alla valutazione del più probabile valore venale commerciale attuale, congruo, di detti beni componenti il lotto.

**Da cui si ottiene, la seguente stima del valore venale commerciale del Lotto di vendita n. 2:**

#### **Stima di tipo sintetico-comparativo:**

AUTORIMESSA (al P.SI) e APPARTAMENTO RESIDENZIALE (al P.1), in Condominio (in stato di conservazione BUONO) e suoi accessori, comprese parti comuni nello stabile, come per legge, quali unità immobiliari site nel comune di Noventa di Piave (Ve), via Collodi n. 4, censite presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, comune di Noventa di Piave (Ve), sezione U, fg. 19, mapp. n. 968/sub. 13 (autorimessa posta al piano SI) e mappale n. 968/sub. 25 (appartamento posto al P.1).

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 i beni liberi da persone e cose e tenuto conto dell'epoca di costruzione dello stabile in cui insistono e **del loro stato di conservazione: BUONO ed in ordine anche alla generale vetustà dei beni, (immobili costruiti ai sensi di C.E. n. 5/92 e certificati agibili il 28/12/1993)**. Si assumono congrui, per i beni pignorati i seguenti coefficienti da applicare:

- per stato di conservazione 'BUONO', di beni in edificio di civile costruzione, con vetustà di circa anni 29, assunta, a fini di calcolo, con coefficiente di omogeneizzazione di usura/vetustà degli immobili pari a: 0,80.

Valore venale unitario, unità immobiliari appartamento e autorimessa, in Noventa di Piave (Ve), con dati di riferimento assunti, così determinati, (per tipologia residenziale, 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 1.600,00

Per il calcolo del congruo valore unitario di riferimento, per i beni in esame, *nella zona di riferimento, allo stato CONSERVATIVO 'BUONO' e tenuto conto anche dello stato di usura/vetustà del bene (e delle sue generali dotazioni), si ottiene, applicando opportuno coefficiente correttivo:*

€/mq 1.600,00 x 0,80 = €/mq 1.280,00

**Superficie commerciale lorda Unità Immobiliare (v. pag. n. 26 che precede) x valore commerciale unitario congruo =**

da cui si perviene al seguente valore commerciale dei beni in esame (m. 968/subb. 13 e 25) pignorati:

Mq 61,00 x €/mq 1.280,00 = €78.080,00 che si arrotonda ad €78.000,00

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

<b>VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI <u>AL NETTO</u> DI QUALSIVOGLIA          DETRAZIONE/CORREZIONE – AUTORIMESSA 'B' – m. 968/sub. 13 e APPARTAMENTO          RESIDENZIALE 'C' – m. 968/sub. 25          UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZA (P.1) e AUTORIMESSA (P.SI)          in Comune di Noventa di Piave (Ve), via Collodi n. 4          Sezione U, foglio 19, mappale n. 968/subb. nn. 13 e 25</b>	
Valore venale dell'INTERO (DIRITTO di piena PROPRIETA' – QUOTA di 1/1 sull'intero) 1000/1000, al netto delle spese	€78.000,00+
<b>a) Valore venale quota -</b> al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione	<b>€78.000,00#</b>

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

Identificativo corpi

Appartamento (m. 968/sub. 25):

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 all'abitazione pignorata, qui in esame.

Anche l'interrogazione alla banca dati on line, via web, della Regione Veneto: Ve.Net. energia-edifici (sistema obbligatorio però solo dal 02/05/12) ha dato esito negativo (cfr. con **All. n. 75**).

Per la redazione del relativo certificato APE, necessario per conoscere l'indice di prestazione energetica dell'immobile residenziale, quale appartamento in condominio, di interesse, si computano forfetarie spese tecniche pari a circa **€300,00** (al lordo di accessori di legge).

Autorimessa (m. 968/sub. 13):

L'immobile in esame ad uso autorimessa (categoria catastale C/6) è escluso dall'applicazione della prestazione energetica (calcolo APE), poiché non rientrante nell'elenco immobili, di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 412 del 26/08/1993.

- - - - -

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

<b>VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI <u>AL LORDO</u> DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE – AUTORIMESSA 'B' – m. 968/sub. 13 e APPARTAMENTO RESIDENZIALE 'C' – m. 968/sub. 25 UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZA (P.1) e AUTORIMESSA (P.SI) in Comune di Noventa di Piave (Ve), via Collodi n. 4 Sezione U, foglio 19, mappale n. 968/subb. nn. 13 e 25</b>	
Valore venale quota (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 dell'intero) 1000/1000 al netto delle spese	€78.000,00+
Riduzione del 10% per immobile occupato	€7.800,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	€2.000,00-
Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti	€7.800,00-
Spese per opere/forniture edili/spese tecniche di rimedio ad irregolarità urbanistico – edilizie	€0,00-
Detrazione spese per la regolarizzazione del censimento catastale dell'immobile pignorato	€0,00
Detrazione spese per Segnalazione Certificazione di Agibilità (SCAGI) del bene (inclusi costi per adeguamenti/ecc.)	€0,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE (abitazione)	€300,00-
Valore venale quota	€60.100,00≠
<b>Valore venale quota - arrotondata in difetto al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione a:</b>	<b>€60.000,00≠</b>

- - - - -

**Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO di VENDITA n. 2**, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dai beni immobili siti in comune di Noventa di Piave (Ve), via Collodi n. 4, AUTORIMESSA al piano seminterrato (m 968/sub. 13) e APPARTAMENTO RESIDENZIALE (m. 968/sub. 25) oltre accessori, comprese parti comuni come per legge:

<b>VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI LOTTO DI VENDITA n. 2</b>	
<p>- Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobili: <b>AUTORIMESSA E SUOI ACCESSORI</b>, così censita: Comune di Noventa di Piave (Ve), Sezione U, foglio n. 19, mapp. n. 968/sub. n. 13, categoria C/6, classe 8, consist. 18 mq, sup. cat. mq 20, rendita €34,40 – piano SI, Zona Cens. /;</p> <p><b>APPARTAMENTO RESIDENZIALE E SUOI ACCESSORI</b>, così censito: Comune di Noventa di Piave (Ve), Sezione U, foglio n. 19, mapp. n. 968/sub. n. 25, categoria A/3, classe 5, consist. 3 vani, sup. cat. mq 52, rendita €185,92 – piano S1, Zona Cens. /;</p>	

- Compresa quota millesimale di pertinenza, di parti comuni, come per legge.  Il tutto ubicato in Comune di Noventa di Piave (Ve), codice F963, via Collodi n. 4 (ex via Roma n. 51).	€60.000,00≠
<b>Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA'</b>  (in lettere: eurosessantamila/00) Immobile nello stato di 'occupato'	<b>€60.000,00≠</b>

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:

**€60.000,00**

*(in lettere eurosessantamila/00)*

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

I beni in oggetto, autorimessa (m. 968/sub. 13) e appartamento residenziale (m. 968/sub. 25), risultano pignorati per la quota di 1000/1000 complessivamente sull'intero, secondo le quote:

in capo all'esecutato [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni (\*)

in capo all'esecutata [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni (\*)

*nota (\*)*: con atto a rogito del notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (Ve), in data 30/10/2001 rep. n. 102040, trascritto in Venezia il 09/11/2001 ai nn. 35751/24409 i coniugi [REDACTED] hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. In detto atto non vengono indicati gli immobili Foglio 19, mappale n. 968/subb. nn. 13 e 25 in Noventa di Piave (Ve) (cfr. con All. n.17).

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. 2** individuato, è pari a:

**€60.000,00**

*(in lettere eurosessantamila/00)*

I **beni immobili** qui in esame, come pignorati a formare il **Lotto di Vendita n. 2**, consistente in un **appartamento residenziale** (al P.1) con accessoria **autorimessa (al P.SI)**, (**siti in Noventa di Piave – Ve, fg. 19, m. 968/subb. 13 e 25**), ubicati in Condominio Palladio, in via Collodi n. 4, con accessori annessi, non risultano comodamente divisibili.

### 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 - [REDACTED] (07.05.21);
- All. n. 2 - Certificato d'Anagrafe - [REDACTED] (07.05.21);
- All. n. 3 - Certificato d'Anagrafe - [REDACTED] (07.05.21);
- All. n. 4 - Certificato d'Anagrafe - [REDACTED] (26.04.22);
- All. n. 5 - Certificato di Stato Civile – estratto di atto di matrimonio [REDACTED] (07.05.21);
- All. n. 6 - Certificato di Stato Civile – estratto di atto di matrimonio [REDACTED] e [REDACTED] (07.05.21);
- All. n. 7 - Certificato di Stato Civile – estratto di atto di matrimonio [REDACTED] (07.05.21);
- All. n. 8 - Certificato d'Anagrafe - [REDACTED] – conduttore in locazione (26.04.2022);
- All. n. 9 - Certificato d'Anagrafe - R [REDACTED] – conduttore in locazione (26.04.2022);
- All. n. 10 - Visura camera [REDACTED] (25.04.22);
- All. n. 11 - Verifica codice fiscale [REDACTED] (25.04.22);
- All. n. 12 - Verifica codice fiscale [REDACTED] (05.05.21);
- All. n. 13 - Verifica codice fiscale [REDACTED] (05.05.21);
- All. n. 14 - Verifica codice fiscale [REDACTED] (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);  
 All. n. 30 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: Elenco Immobili (mappale n. 61);  
 All. n. 31 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: Elenco Immobili (mappale n. 142);  
 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 n. 142;  
 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;  
 All. n. 50 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 6;

- 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;  
 All. n. 56 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 20;  
 All. n. 57 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 21;  
 All. n. 58 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 142/sub. 3;  
 All. n. 59 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 968/sub. 13;  
 All. n. 60 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 968/sub. 25;

**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- 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;  
 All. n. 74 - Estratti Ag. Entrate – Atto diminuzione canone m. 142/s. 3;

**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. 2	002 – AUTORIMESSA ubicata al piano terra e APPARTAMENTO RESIDENZIALE ubicato al Piano 1.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Autorimessa e Appartamento residenziale – 1000/1000 di Piena Proprietà:</b> secondo le quote: in capo all'esecutato [redacted] quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni in capo all'esecutata [redacted] quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni
Identificativo catastale	<b>Corpo (B) AUTORIMESSA in condominio e suoi accessori:</b> <u>Identificata al Catasto Fabbricati:</u> Comune di Noventa di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 19, mapp. n. 968/sub. n. 13, Zona Cens. /, categoria C/6, classe 8, consis.18 mq, superficie catastale mq 20, rendita €34,40 Piano SI ed accessori. <b>Corpo (C) APPARTAMENTO RESIDENZIALE in condominio e suoi accessori:</b> <u>Identificato al Catasto Fabbricati:</u> Comune di Noventa di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 19, mapp. n. 968/sub. n. 25, Zona Cens. /, categoria A/3, classe 5, consis. 3 vani, superficie catastale mq 52, rendita €185,92 Piano SI 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:

**€60.000,00#**  
(In lettere: eurosestantamila/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. 39 (trentanove) pagine dattiloscritte e n. 99 documenti allegati, più verbale di giuramento del C.T.U. e documentazione fotografica (2) illustrante i beni immobili pignorati qui di interesse, ricompresi nel Lotto di Vendita n. 2 individuato e Richiesta di Liquidazione di onorario e spese in fascicolo distinto, ad evasione dell'incarico conferitoLe, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito, ritenuti opportuni.

Venezia li, 31/08/2022

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



*Segue documentazione allegata a corredo.*