

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' APPARTAMENTO RESIDENZIALE (M. 61/SUB. 6) POSTO AI PIANI SI/T/1, CON ACCESSORI IN CONDOMINIO - LOTTO DI VENDITA N. 3.

Iscrizioni al 06/05/2021:

- **ipoteca volontaria** – iscritta a Venezia l'11/02/2010 ai nn. rg4797/rp994, derivante da mutuo fondiario del 05/02/2010 a rogito del Notaio Dr.ssa Valeria Terracina rep. 12575/7704 a favore di Banca di San Biagio del Veneto orientale di Cesarolo Fossalta di Portogruaro e Pertegada – Banca di Credito coop. soc. coop. (c.f.: 02794950275), contro [REDACTED]

[REDACTED] (esecutati), capitale €500.000,00, ipoteca per €1.000.000,00, gravante sul bene immobile pignorato (oltre altri), sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. n. 6, per il diritto di proprietà, quota di 1/1.

- **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]

[REDACTED] (esecutati), capitale €200.000,00, ipoteca per €261.510,00, gravante sul bene immobile pignorato (oltre altri), sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. n. 6, 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]

[REDACTED] gravante sul bene immobile pignorato (oltre altri), sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Nota: si rammenta che caldaia di riscaldamento, comune tra l'abitazione in parola e altra abitazione di cui al mappale n. 61/sub. 20 nello stesso stabile, è allocata al piano terra, in altra proprietà limitrofa, identificata al fg. 7, mappale n. 61/sub. 15, bene qui pignorato, denominato 'F'.

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 capo all'esecutato [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà

Il bene risulta nello stato di libero.

Comproprietari estranei alla procedura in oggetto: nessuno

2. INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO UBICATI I BENI IMMOBILI PIGNORATI LOTTO DI VENDITA N. 3:

Il bene pignorato, APPARTAMENTO RESIDENZIALE (D) ai piani SI/T/1, è ubicato in **COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), VIA MEUCCII N. 8** (Lotto di Vendita n. 3).

3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.

Lotto di Vendita n. 3:

valore commerciale quota pignorata pari ad 1/1 dell'intero del diritto di PIENA PROPRIETA', quale valore di stima -A CORPO- Lotto di Vendita n. 3 pari a **€110.000,00** (eurocentodiecimila/00), nello stato di 'libero'.

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. 15
5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	PAG. 27
6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	PAG. 28
7. - SPESE Fisse DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI	PAG. 31
8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG. 31
8BIS. - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	PAG. 33
9. - VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	PAG. 34
10. - ELENCO ALLEGATI	PAG. 35
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] (c.f. [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 $\frac{1}{2}$ 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 Sig.ra [REDACTED] e della società [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ 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 $\frac{1}{2}$."

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

Oggetto della presente stima, tra i beni sopra elencati, è esclusivamente quello identificato dal mappale n. 61/subalterno n. 6 (appartamento residenziale - denominato 'D') componente il LOTTO di VENDITA n. 3.

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

Bene immobile in comune di **Noventa di Piave (Venezia)**
Località-Frazione: /via Meucci n. 8 – c.a.p. 30020

Lotto: 003 – ABITAZIONE (D)

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Residenza [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stato civile: coniugato

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

[redacted] (nata [redacted])
[redacted]

Regime Patrimoniale: con atto in data [redacted] registrato a san [redacted]
[redacted]

Ulteriori informazioni: /

[redacted]

Nato a: [redacted]

Codice Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato civile: coniugato

Data matrimonio: [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: [redacted]

Cristina [redacted] in data [redacted] in [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: la signora [redacted]
[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: attiva [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:

(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, fg. 7):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tutto ciò premesso,

SI PROCEDE QUINDI ALL'ANALISI NELLA PRESENTE TRATTAZIONE DEL SOLO

LOTTO DI VENDITA N. 3

LOTTO N. 3 - composto dai seguenti beni immobili in comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8, sezione urbana, foglio n. 7:

D) 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 una **abitazione** sita ai piani SI/T/1, **mapp. n. 61/sub. 6.**

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 Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (Ve), repertorio n. 69548 del 29/09/1982 (cfr. con **All.ti nn. 17-23**).

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

Il bene immobile qui di interesse, non risulta gestito da alcun 'amministratore condominiale).

In particolare **l'appartamento (D) m. 61/sub. 6 catastale, concorre 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. 3.

Caratteristiche ZONA:

Tipologia: periferica;

Area urbanistica: mista (artigianale/agricola/residenziale/ecc.) con prevalenza di capannoni artigianali/commerciali;

Parcheggi: buoni;

Caratteristiche zona: normale;

Traffico: limitato sulla via Meucci, sostenuto sulla limitrofa via Santa Maria di Campagna;

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

Caratteristiche ZONE LIMITROFE:

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

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

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

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

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

Linee ATVO:

n. 6: Conegliano/Noventa di Piave/ Lido di Jesolo;

n. 13 Lido di Jesolo/Noventa di Piave/Oderzo;

n. 18A: Sacile/Noventa di Piave/Lido di Jesolo;

n. 21: San Donà di Piave/Noventa di Piave Designer Outlet.

Da e per la limitrofa San Donà di Piave:

Linee ATVO:

n. 4: Caorle/San Donà di Piave/Aeroporto Marco Polo di Venezia/Mestre/Venezia;

n. 8A: Latisana/San Donà di Piave/Aeroporto Marco Polo di Venezia;

n. 12: Eraclea Mare/San Donà di Piave/Aeroporto Marco Polo di Venezia.

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

Identificativo corpo: Appartamento residenziale in Condominio, sito in Noventa di Piave

(VE), via Meucci n. 8.

Appartamento residenziale (categ. A/3) posto ai piani SI/T/1, in via Meucci civ. n. 8;

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 capo all'esecutata [redacted] quota di ½ del diritto di nuda proprietà

Eventuali ulteriori comproprietari:

Nessuno.

IDENTIFICAZIONE IN AGENZIA DELLE ENTRATE/TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI:

C – APPARTAMENTO RESIDENZIALE (ai piani SI/T/1) così censito:

Sezione: Urbana

Foglio: n. 7

Mappale: n. 61 (*)

Subalterno: n. 6

Zona Censuaria: /

Categoria: A/3

Classe: 4

Consistenza: 7,5 vani

Rendita: €387,34

Indirizzo: via A. Meucci n. 8 Piano SI-T-1

Superficie catastale: 200 mq

Intestazione Catastale al 25/04/2022:

in capo all'esecutato [redacted] quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

in capo all'esecutata [redacted] quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

Scheda planimetrica catastale: v. Allegato n. 50

(Cfr. con **All.ti nn. 28-30-33-36-39-50**).

Note:

(*) **VARIAZIONI:** v. **All.ti nn. 33-39-** (per ulteriori variazioni v. visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: foglio n. 7, particella n. 61/subb. nn. 1, 2, 3, 4, 5)

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

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

Irregolarità e Spese (catastali):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

D) Appartamento residenziale (m. 61/sub. 6): 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:

- piano Seminterrato: la scheda censisce una configurazione distributiva del piano seminterrato congruente con lo stato di fatto attuale dello stesso. Il medesimo, però, è frutto di realizzate opere abusive, consistenti nel ricavo di un vano cantina illegittimo e di un vano disimpegno anch'esso irregolare. L'aggiudicatario dei beni dovrà quindi provvedere alla rimessa in pristino dello *status quo ante* abusi realizzati e conseguentemente alla

realizzazione di successivo nuovo censimento catastale, in variazione;

- piano Terra: presente solo vano scala comune. Da segnalare che il vano tecnico C.T. indicato in scheda, come 'comune' nell'utilizzo del bene in esame di cui al mappale n. 61/sub. 6, è difatti dismesso in tale uso/non esistente, la cui superficie fa parte di altra, distinta, unità edilizia (non dovrà quindi più essere riportato, nella scheda planimetrica aggiornata, dell'unità qui in esame);

- piano Primo: non conforme allo stato di fatto, poiché attualmente al posto della cucina accatastata vi è il soggiorno; nella camera confinate con il vano scala è stata realizzata una cucina; nel soggiorno è stato ricavato un guardaroba; il tutto eliminando alcune tramezze interne e realizzandone di nuove. La scheda planimetrica di censimento attuale, non riporta, inoltre, la terrazza al piano posta a nord, esistente e legittima. Come meglio si spiegherà nel proseguo, le suddette opere in variazione, non risultano legittime ed andranno quindi rimosse, ripristinando il regolare, *status quo ante* abusi (come amministrativamente licenziato).

(L'altezza reale interna di circa m 2,69 rientra nelle tolleranze amministrative-edilizie ammesse – in Catasto censita pari a m 2,70).

Rimedi alle irregolarità catastali sopra evidenziate:

D) Appartamento residenziale (m. 61/sub. 6): a carico dell'aggiudicatario rimarrà (post esecuzione a suo carico, delle opere edili di rimedio alle irregolarità edilizie riscontrate, di cui meglio si dirà nel proseguo) l'onere di presentare in Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, pratica di variazione DOCF, al fine di correttamente censire, la planimetria catastale dell'immobile, nella sua consistenza legittima e generali dati corretti di censimento. A tal fine si computano costi tecnici, nonché oneri connessi, pari a circa **€1.000,00**.

Conclusioni:

D) Appartamento residenziale (m. 61/sub. 6): NON si dichiara la conformità catastale dell'immobile.

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

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso gli archivi del Comune di Noventa di Piave (Ve), nei settori dell'Ufficio Tecnico (S.U.E.R.), nonché preso atto delle norme urbanistiche vigenti di riferimento, **per quanto reso disponibile dall'archivio S.U.E. comunale**, utilizzando come chiavi di ricerca: l'indirizzo degli immobili; i dati catastali degli stessi; i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione reperita (C.C.D. n. [redacted])

[redacted] (ricerca ad opera dei funzionari del Comune), la scrivente illustra:

LOTTO DI VENDITA n. 3 – APPARTAMENTO RESIDENZIALE (D) ai Piani Seminterrato/Terra/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 all'unità in esame:

a)

Pratica: **C.E. n. 138/82 del 12/08/82** (prot. 4334) inerente concessione per eseguire "*Capannone per deposito materiale edilizio*" in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp. n. 61;

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: costruzione di capannone

Presentazione in data: 15/07/1981

Rilascio in data: 12/08/1982

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 80**)

b)

Pratica: **C.E. n. 92/83 del 10/11/1983** (prot. 4387) in variante alla C.E. n. 138/82 del 12/08/82 inerente concessione per eseguire "*Capannone per deposito materiale edilizio*" in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp. n. 61;

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: costruzione di capannone in variante

Presentazione in data: 26/07/1983

Rilascio in data: 10/11/1983

Abitabilità/agibilità: n. 92/83 del 18/04/1984

(cfr. con **All. n. 81**)

c)

Pratica: **C.E. n. 70/89 del 21/09/1989** (prot. 1467) inerente a concessione per eseguire "*capannone artigianale*" in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp. n. 61;

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: costruzione di capannone

Presentazione in data: 19/02/1988

Rilascio in data: 21/09/89

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 84**)

d)

Pratica: **C.E. n. 73/90 del 25/09/1990** (prot. 5709) variante alla C.E. n. 70/89 del 21/09/89 in relazione a concessione per eseguire "*variante alla CE 70/89*" in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp. n. 61;

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: costruzione di capannone

Presentazione in data: 20/06/1990

Rilascio in data: 02/10/1990

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 85**)

e)

Pratica: **C.E. n. 27/91 del 18/04/91** (prot. 1266) variante alla C.E. n. 73/90 del 02/10/90 in relazione a concessione per eseguire "*variante a concessione edilizia n. 73/90*" in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp. n. 61;

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: costruzione di capannone

Presentazione in data: 14/02/91

Rilascio in data: 18/04/91

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

(cfr. con **All. n. 86**)

f)

Pratica: **C.E. in sanatoria n. 23/95 del 29/12/1997** (prot. 16483) in relazione a concessione in sanatoria per "*opere interne ed intervento di ristrutturazione di locali per attività artigiana*" in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp. n. 61/sub. 15;

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria

Oggetto: opere interne e di ristrutturazione

Presentazione in data: 28/02/1995

Rilascio in data: 29/12/1997

Abitabilità/agibilità: Certificato di agibilità per condono edilizio n. 23/95, prot. n. 20223/21430 del 23/12/2009

(cfr. con **All. n. 91**)

g)

Pratica: **C.E. n. 15/98 del 12/03/98** (prot. 16430/2961) in relazione a concessione per eseguire "*ristrutturazione e ampliamento di edificio artigianale*" in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp. n. 61;

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: ristrutturazione con ampliamento di edificio

Presentazione in data: 24/12/1997

Rilascio in data: 12/03/1998

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 92**)

h)

Pratica: **A.E. n. 34/2000 del 04/08/2000** (prot. 9602/15476) in relazione ad autorizzazione per eseguire "nuovo accesso carraio dalla strada provinciale n. 55 e realizzazione recinzione" in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp.li nn. 142, 144, 175, 176, 59, 60, 61;

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Oggetto: nuovi accessi e recinzione

Presentazione in data: 25/05/2000

Rilascio in data: 04/08/2000

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 94**)

i)

Pratica: **C.E. in SANATORIA n. 340/2004 del 03/12/2009** (prot. 20181)

Pratica non direttamente inerente l'unità in oggetto, ma afferente ad altre unità nel medesimo stabile condominiale.

(cfr. con **All. n. 97**)

Nota Bene:

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

4.1.1 Conformità edilizia:

- UNITA' EDILIZIA

denominata D) APPARTAMENTO RESIDENZIALE in condominio in comune di Noventa di Piave (Ve), C.F.: Sez. U, foglio n. 7, mappale n. 61, sub. n. 6 (categoria A/3):

presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizio (SUE) del comune di Noventa di Piave (Ve), in

diretto riferimento alla consistenza del bene immobile di interesse (abitazione ai piani SI/T/1) ed accessori, sono state reperite, come già indicato, le pratiche edilizie sopra elencate.

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

SONO STATE RICONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

APPARTAMENTO RESIDENZIALE (D) piani SI/T/1:

- al piano seminterrato: nel vano unico legittimo ad uso magazzino, sono state realizzate delle tramezze abusive, a creare un vano cantina e una zona disimpegno irregolari, vi è inoltre presente una zona cottura con focolare, abusiva, ed alcune riseghe su murature, irregolari (v. a rif.: C.E. n. 92/83 in **All. n. 81**);

- al piano terra: è presente solo un ingresso comune allo stabile;

- al piano primo: la superficie della cucina legittima, è stata conglobata nel vano soggiorno; nella camera confinate con il vano scala, è stata invece realizzata una cucina; nel soggiorno è stato ricavato un guardaroba; il tutto eliminando alcune tramezze interne e realizzandone di nuove. Dette opere in variazione, non risultano legittime ed andranno quindi rimosse (a cura e spese dell'aggiudicatario), ripristinando il regolare, *status quo ante* l'abuso commesso (a collimare con quanto riportato in atti amministrativi rilasciati dalla P.A. del comune di San Donà di Piave -v. C.E. n. 15/98 in **All. n. 92**).

L'altezza reale interna, di circa m 2,69 rientra nelle tolleranze amministrative-edilizie ammesse (licenziata pari a m 2,70 come riportato anche in scheda catastale di riferimento).

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

(cfr.: **Doc. fotografica n. 3**, con contenuti in elaborati grafici da C.E. n. 92/83 e C.E. n. 15/98 in **All.ti nn. 81 e 92**).

LE SUDETTE IRREGOLARITÀ RISULTANO REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

OPERE DI RIPRISTINO per riportare l'immobile a condizioni di consistenza legittima:

l'aggiudicatario, a proprie cura e spese (con costi però decurtati dal valore finale della presente stima), dovrà eseguire opere di rimedio (demolizione/costruzione) edili/tecnologiche, accessorie e di finitura, per riportare l'immobile a consistenza legittima, con spese complessive, che si stimano, all'attualità, in via indicativa, di massima, pari a circa **€35.000,00**.

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ' dell'IMMOBILE PIGNORATO

In data 18 aprile 1984 il Comune di Noventa di Piave, ha certificato abitabile lo stabile residenziale in cui insiste il bene in parola (v. **All. n. 81**), certificazione che necessita di aggiornamento, in conformità alle modifiche successivamente realizzate nell'appartamento qui in esame. Si evidenzia che, una volta posto rimedio alle opere irregolari sopra elencate, rinvenute nella abitazione pignorata (ed altre, eventualmente emergenti a mezzo approfondito rilievo metrico in loco da eseguire, secondo risultanze messe a confronto con lo stato regolarizzato dei luoghi), potrà essere presentata in Comune nuova attestazione di agibilità dei beni, avendo cura di realizzare, preliminarmente, utili opere di adeguamento di

strutture/impianti tecnologici in opera/ecc., con relativa esecuzione di messa in sicurezza/prove di funzionamento/ collaudo e ottenimento di certificazione finale di conformità/ecc..

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

In ogni caso si rileva che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata comunale, potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili), avanzare anche eventuali richieste di ulteriori pratiche/opere integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, determinabili esclusivamente al momento di eventuale presentazione di nuove pratiche edilizie afferenti ai beni in parola e/o nel mentre di valutazioni, specifiche, 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. 61), né è stato eseguito alcun accurato rilievo dell'intero fabbricato, in cui i beni insistono, 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, marciapiedi, ecc.) ed in particolare dell'intero complesso edificato sul mappale n. 61, nonché dei beni/terreni limitrofi, a vista può aver subito variazioni anche sostanziali rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle mappe catastali e nelle planimetrie generali riportate nei progetti autorizzati, presenti a corredo dei titoli amministrativi sopra citati e qui oggetto di disamina. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con altre problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione 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/diformità 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/diformità 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. 61.

Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi/determinazione sulla questione, non è in

questa sede precisamente quantificabile, l'importo di spesa indicato appare comunque attendibile.

In conclusione le unità immobiliari oggetto della presente consulenza di stima, D-appartamento residenziale ai piani SI/T/1, ed accessori annessi, possono considerarsi legittime.

Per quanto sopra, NON si attesta la conformità edilizia del dell'immobile pignorato di cui al fg. 7, mapp.le n. 61/ sub. n. 6 in Noventa di Piave (VE).

(V. stato di fatto dell'immobile pignorato 'D', illustrato nella **documentazione fotografica n. 3** in **Appendice**, a confronto con tavole grafiche degli atti amministrativi-edilizi rilasciati, di riferimento, raccolti in **All. n. 81** per il piano seminterrato e in **All. n. 92** per i piani terra/primo).

Conformità urbanistica:

D) APPARTAMENTO RESIDENZIALE (categ. A/3):

Strumento urbanistico Approvato:	- PAT approvato con conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013 – DG provinciale n. 3 del 17/01/2014 – BUR n. 21 del 21/02/2014; - P.I. 5^ variante approvata con Delibere di C.C. nn. 41-42-43 del 20/12/2016 e successive varianti;
Zona omogenea:	Z.T.O. del P.I. vigente: "D1" Ricadente in area "R2 – rischio medio" della <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
Norme tecniche di attuazione:	Riferimenti: NTO – art. 42
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	/
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Rapporto di copertura:	come da normativa cogente
Altezza massima ammessa:	come da normativa cogente
Residua potenzialità edificatoria:	come da normativa cogente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PAT:	v. elaborati urbanistici di riferimento

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

Note sulla conformità urbanistica:

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

Descrizione: APPARTAMENTO RESIDENZIALE [categ. A/3]

APPARTAMENTO RESIDENZIALE (D)

L'immobile pignorato in esame (identificato al sub. n. 6), insiste in fabbricato eretto su lotto di terreno di cui al mappale catastale n. 61 del foglio n. 7 in comune di Noventa di Piave (Ve). Lo stabile condominiale è edificio eretto in due piani fuori terra ed un piano seminterrato, ed esso si trova in zona artigianale/commerciale distante dal centro abitato di Noventa di Piave circa 4-5 Km, prospiciente via Meucci.

L'appartamento residenziale pignorato, confina, al piano seminterrato con: a nord ed est parzialmente con vedute su parti comuni e parzialmente con terrapieno; a sud con terrapieno; a ovest con altra proprietà, su stesso mappale; al piano primo con: a nord, est e ovest con vedute su area comune; a sud con altra proprietà, stesso mappale.

Il lotto di terreno (mappale n. 61), su cui il condominio in cui è ubicato il bene qui oggetto di disamina, insiste, confina, da nord, in senso orario con: via Meucci; terreni di cui ai mappali nn. 331, 209, 221, 183, 182 (cfr. con **All. n. 28**).

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 ai piani SI/T/1, si apre ad nord, su area pertinenziale comune, al civico n. 8. L'atrio condominiale è servito da scala di risalita, a doppia rampa, ma non da ascensore. L'unità in esame è composta di due porzioni, una posta al piano seminterrato ed una al piano primo, tra loro non direttamente comunicanti, ma collegate da scala interna, comune ad altre unità nello stabile.

In particolare, ai sensi di Atto di Compravendita a rogito del notaio Dr. Pietro Maria De Mezzo del 29/09/1982, rep. 69548 (v. **All. 23**) i beni in parola il bene in parola (ossia terreno su cui lo stabile condominiale di interesse è stato edificato) sono stati trasferiti, comprese parti comuni (secondo millesimi di spettanza) nel seguente modo: *"...a corpo, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui quanto trasferito si trova, con ogni inerente diritto, azione e ragione, accessioni pertinenze, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, con l'immediato passaggio della proprietà e del possesso, giuridico e materiale"*, ed inoltre sottolineando che *"In fregio al lato nord del terreno compravenduto viene costituita servitù di passaggio della larghezza di ml 6,00 a favore del mappale 144. Lungo detta viabilità potranno essere esercitate le servitù di acquedotto, elettrodotto, gasdotto e fognature per acque bianche e nere"* (v. scheda planimetrica catastale di riferimento in **All. n. 50**).



Figura 1 – lo stabile in cui gli immobili in esame insistono in Noventa di Piave (Ve)
Via Meucci civ. n. 8
(Immagine 2022 via web – Google Maps)



Figura 2 – Condominio di riferimento in cui l'immobile pignorato insiste

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 23**).

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 piastrelle, corrimano in legno;

Copertura (struttura):

a quattro falde, struttura non indagata per impossibilità all'accesso;

<i>Pareti esterne (compl.edil.):</i>	intonacate e dipinte, con porzioni in mattoni faccia a vista;
<i>Porte di ingresso (comp. edil.):</i>	fronte nord-ovest: al P.T. portoncino comune di tipo blindato, impiallacciato in legno, ad una anta battente;
<i>Ascensore condominiale:</i>	non presente;
<i>Pavimentazioni esterne:</i>	marciapiedi in pietra; piastrelle e betonelle; corsie carrabili in cls;
<i>Cancelli di ingr. pedonale/carrabile:</i>	assente cancello pedonale; presenti due cancelli carrabili fronte via Meucci, in metallo verniciato, ad una anta scorrevole;
<i>Recinzioni:</i>	tratti di zoccolo in cls con sovrapposta ringhiera metallica verniciata;
<i>Rampa carrabile (comp. edil.):</i>	assente.
<u>Appartamento residenziale (D):</u>	
<i>Soffitto/solaio:</i>	in latero cemento intonacato e dipinto;
<i>Pareti interne (comp. edil.):</i>	materiale: pareti in laterizio, intonacato e dipinto con porzioni rivestite in piastrelle (in cucina e bagni), rifodera in c.g. interna su pareti perimetrali;
<i>Pavimenti (comp. edil.):</i>	in piastrelle nella zona giorno e nei bagni, in parquet ligneo nelle camere;
<i>Porte di ingresso (comp. edil.):</i>	in legno tamburato (non blindato);
<i>Serramenti esterni (comp. edil.):</i>	in legno massello con vetro camera;
<i>Serramenti interni (comp. edil.):</i>	porte in legno di tipo tamburato;
<i>Sistema oscurante (comp. edil.):</i>	tapparelle avvolgibili in PVC con zanzariere;
<i>Gas (impianto):</i>	esistente, per piano cottura; condizioni: da verificare, conformità: da collaudare; contatore esterno su area comune;
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare (quadro elettrico in ingresso nell'abitazione; contatore esterno su area comune);
<i>Fognario (impianto):</i>	esistente, condizioni: da verificare; conformità: da collaudare;
<i>Idrico (impianto):</i>	esistente, alimentazione da rete comunale, condizioni: da verificare; conformità: da collaudare (contatore posto in area scoperta comune, nei pressi del cancello carrabile più a ovest);
<i>Telefonico (impianto):</i>	esistente; condizioni: da verificare; conformità da collaudare;
<i>Citofonico (impianto):</i>	esistente (ricezione no video); condizioni: da verificare; conformità da collaudare (presenti campanelli di servizio uno nei pressi del portoncino di ingresso allo stabile ed uno limitrofo al cancello carrabile ovest);
<i>Termico (impianto):</i>	impianto centralizzato, alimentato a gas-metano; caldaia di marca SIME, alloggiata al piano terra, in vano di servizio con accesso dall'esterno, facente parte dell'unità individuata al sub. n. 15 catastale, del mappale n. 61 (oggetto di pignoramento), (servitù di fatto); rete di distribuzione: tubazioni sotto traccia; diffusori: radiatori in ghisa ed alcuni tubolari in acciaio (in cucina e nei bagni);
<i>Imp. climatizzazione aria ambiente:</i>	presente con unità esterna e due split, uno alloggiato in soggiorno ed uno nel disimpegno della zona notte;
<i>Imp. antiintrusione:</i>	/

(Cfr. con **Doc. fotografica n. 3** in **Appendice**).

L'immobile pignorato di cui si tratta (appartamento al P.1), ricapitolando, concorre a formare un unico compendio immobiliare.

Appartamento residenziale (D – m. 61/Sub. 6) si trova in stato generale di manutenzione, BUONO,

con strutture generali, databili all'epoca di costruzione/trasformazione dell'immobile (1982-1998), Il fabbricato condominiale in cui gli immobili in esame insistono, si eleva per n. 2 (due) piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.

Si segnala che sull'area comune del mappale n. 61, sono eretti più edifici, tra loro contigui: il corpo di fabbrica in cui insiste l'appartamento in oggetto (ove trovano luogo tre unità residenziali e un magazzino); tre capannoni ad uso magazzino ed un capannone ad uso laboratorio.

L'APPARTAMENTO residenziale pignorato, è composto,

al piano seminterrato: da un ampio vano magazzino, quale accessorio indiretto all'abitazione, poiché non direttamente comunicante con l'appartamento al P.1, ma collegato allo stesso, da scala interna, comune-condominiale (ad oggi nel vano sono stati ricavati, abusivamente, una cantina, un vano disimpegno e una zona cottura che, come già detto, andranno rimossi a cura dell'aggiudicatario, ripristinando lo stato distributivo, legittimo; l'impianto di sedime è pressochè quadrangolare di superficie lorda complessiva (come dichiarata in atti amministrativi) pari a circa mq 145,20, altezza interna di circa m 2,10;

al piano primo (secondo lo stato legittimo da ripristinare) da: un vano ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni e una terrazza, con un impianto di sedime, principale, pressochè quadrangolare, di superficie lorda complessiva (come dichiarata in atti amministrativi, esclusa terrazza) pari a circa mq 145,20, altezza interna di circa m 2,69.

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.

Da segnalare che la caldaia comune, servente l'impianto di riscaldamento dell'unità in esame, è alloggiata al piano terra, in vano accessorio indiretto del magazzino pignorato ('F'), distinto al fg. 7, mappale 61/sub. n. 15 di Noventa di Piave – Lotto di vendita n. 5, a costituire una SERVITU' DI FATTO a gravare sul m. 61/sub. 15.

Lo stabile condominiale è provvisto di un buon accesso dalla via Meucci, attraverso due cancelli carrabili/pedonali, comune ad altri beni nel lotto, ad una anta scorrevole, a movimentazione elettrocomandata. Quello che dà accesso all'area comune, che immette al portone di interesse (civ. n. 8) è quello più a ovest. Il terreno si raggiunge anche passando dai terreni di cui ai mappali nn. 142, 182, 183 - sul mapp. n. 142 si erge capannone commerciale, qui pignorato, identificato al sub. 3, che gode di ulteriore accesso, con cancello carrabile, aperto anch'esso sulla via Meucci.

(V. **Doc. fotografica n. 3** in **Appendice**).

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

La superficie complessiva (lorda) dell'unità Appartamento residenziale (D) è pari a circa mq 145,20 (esclusa terrazza accessoria e magazzino al P.SI).

(Cfr. con **scheda planimetrica catastale** in **All. n. 50**, **tavole grafiche** di riferimento da ultimo titolo edilizio dirimente: C.E. n. 92/83 per piano seminterrato e C.E. n. 15/98 per piani terra/primo in **All. ti nn. 81-92** e **Documentazione fotografica n. 3** in **Appendice**).

Considerazioni generali:

Lo stato di manutenzione degli immobili può considerarsi BUONO.

Millesimi condominiali:

non rintracciati.

1. Quota e tipologia del diritto

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

in capo all'esecutato [REDACTED] quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà

in capo all'esecutato [REDACTED] quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà

Eventuali ulteriori comproprietari:

Nessuno.

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

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSI' IDENTIFICATE CATASTALMENTE:

Comune di Noventa di Piave (Ve)

Dati catastali:

'D' APPARTAMENTO RESIDENZIALE - sez. U, fg. 7, mapp. n. 61/sub. 6 - categ. A/3

L'unità immobiliare, pignorata, qui oggetto di stima, quale appartamento residenziale, oltre accessori, presenta la seguente consistenza:

SUPERFICI NETTE:

Appartamento residenziale (D) composto

al piano seminterrato da:

- vano magazzino accessorio indiretto (a ricomprendere la sup. dei vani abusivi già descritti) di circa mq 145,20;

- altezza interna pari a circa m 2,10;

al piano primo da:

- ingresso, soggiorno-cottura di circa mq 46,55

- disimpegno e due bagni per circa mq 20,28

- tre camere da letto per circa mq 47,97

Si determina infine la **superficie commerciale lorda** del compendio immobiliare (Lotto 3) 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 145,20 (esclusi vani accessori)

Per una superficie lorda, complessiva (esclusi vani accessori) pari a circa mqL = mq 145,20.

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

VANI/PERTINENZE ACCESSORIE (APPARTAMENTO):

vano/pertinenza accessoria (mqL x coeff. di omogeneizzazione)	MQ ragguagliati
- terrazza (in abitazione D) al P.1: mqL 14,48 x coeff. 0,30 = circa mqComm.	mq 4,34
- magazzino accessorio indiretto al P.SI: circa mqL 145,20 x coeff. 0,25 = circa mqComm.	mq 36,30
<u>Sommano Sup. comm. accessori e pertinenze (D): circa mq Comm.</u>	<u>mq 40,64</u>

Così ottenendo, in via conclusiva, per il bene 'D' complessivamente: sommano (sup. lorda vani principali di circa mq 145,20 + sup. ragguagliata accessori e pertinenze di circa mq 40,64) = Sup. Commerciale complessiva di circa mq 185,84 che si arrotondano in eccesso a circa mq 186,00.

Ricapitolando: mq 186,00 di Superficie Commerciale lorda APPARTAMENTO residenziale (D) e suoi accessori annessi.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza degli immobili

Titolare/Proprietario - per la quota complessiva di 1000/1000 dell'intero, di piena proprietà dei beni immobili appresi alla procedura (Lotto n. 3):

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

in capo all'esecutato [redacted] quota di ½ del diritto di piena proprietà

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

Eventuali ulteriori comproprietari:

Nessuno.

Provenienze:

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

a rogito: Notaio Dr. Pietro Maria De Mezzo in data 29/09/1982, rep. 69548 - trascritto a Venezia in data 07/10/1982 ai nn. 15647/12744 (cfr. con **All.ti nn. 17 - 23**), a mezzo cui, il bene è pervenuto, ai signori

[redacted] er il diritto di ½ di piena proprietà in comunione legale e [redacted] il diritto di ½ di piena proprietà in comunione legale; venditori [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.

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 30/03/2022, l'appartamento (D) qui oggetto di disamina, custodiva svariati oggetti/componenti di arredo/ecc. L'accesso al bene è stato consentito dal sig. [redacted] il quale ha precisato che l'immobile è dal medesimo occu-

pato, con propria famiglia, senza che sussista alcun relativo contratto di locazione:

- CONTRATTO DI LOCAZIONE: /

- DATA REGISTRAZIONE: /

- GENERALITA' OCCUPANTI: nella disponibilità di [redacted] (esecutato).

Secondo il Certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Noventa di Piave - Venezia, in data 07/05/2021, raccolto nell'**Allegato n. 3**, nell'immobile residenziale pignorato, posto in Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8, piano primo, risultano iscritte all'anagrafe comunale all'indirizzo indicato, le seguenti persone:

[redacted] (esecutato);

[redacted] c.f. [redacted]

[redacted]

[redacted]

- CANONE PATTUITO: /

- DURATA/SCADENZA CONTRATTO: /

- DATA DI RILASCIO FISSATA: /

- CAUSA IN CORSO PER IL RILASCIO: /

Tutto ciò premesso il bene pignorato risulta allo stato di **LIBERO**, seppur occupato dall'esecutato [redacted] (esecutato).

Identificativo corpo:

D) APPARTAMENTO RESIDENZIALE [categ. A/3] sita in Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8 (P.SI./T/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, hanno dato il seguente esito:

NULLA a carico di [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 S.p.A.; 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 MONASTIER 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:**

Come già segnalato, si rammenta che caldaia di riscaldamento, comune all'abitazione di cui al mappale n. 61/sub. 20 nello stesso stabile, è allocata al piano terra, in altra proprietà limitrofa, identificata al fg. 7, mappale n. 61/sub. 15, bene qui pignorato, denominato 'F'.

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 volontaria** – iscritta a Venezia l'11/02/2010 ai nn. rg4797/rp994, derivante da mutuo fondiario del 05/02/2010 a rogito del Notaio Dr.ssa Valeria Terracina rep. 12575/7704 a favore di Banca di San Biagio del Veneto orientale di Cesarolo Fossalta di Portogruaro e Pertegada – Banca di Credito coop. soc. coop. (c.f.: 02794950275), contro [REDACTED] (esecutati), capitale €500.000,00, ipoteca per €1.000.000,00, gravante sul bene immobile pignorato (oltre altri), sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. n. 6, per il diritto di proprietà, quota di 1/1.

- **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 sul bene immobile pignorato (oltre altri), sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. n. 6, 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

(esecutati) gravante sul bene immobile pignorato (oltre altri), sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 61/sub. 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

6.2.3

Altre trascrizioni: /

6.2.4

Altre limitazioni d'uso:

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

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

COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA':**Lotto di vendita n. 3**

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. 3 costituito, identificato catastalmente in Catasto Fabbricati (C.F.): dal mappale n. 61, sub. n. 6 (abitazione in appartamento), 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
<i>Iscrizioni:</i>		
- ipoteca volontaria	4797/994 del 11.02.10	€5.094,00
- ipoteca giudiziale	26733/4054 del 29.10.14	€1.401,55
<i>Trascrizioni:</i>		
- pignoramento immob.	36393/25266 del 11.12.20	€294,00
Totale spesa di cancellazione formalità		€6.789,55

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

L'importo dei costi di cancellazione delle predette identificate formalità pregiudizievoli ammonta quindi circa €6.789,55 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: €(6.789,55 + 62,16 + spese tecniche di €200,00) che porta ad un costo complessivo di €7.051,71 che si**

arrotonda in eccesso ad **€7.100,00** (eurosettemilacento/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 Condominiale, in cui insiste il bene pignorato qui in disamina, appartamento ai piani SI/T/1, non risulta gestito da alcun amministratore condominiale.

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

Spese condominiali straordinarie: allo stato non accertabili;

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

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: NO.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni - criteri di stima utilizzati

8.1 Criteri di stima:

Per la valutazione di stima a seguire, inerente l'immobile pignorato ubicato in comune di **Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8, appartamento residenziale (m. 61/sub. 6)**, 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 del bene componente il lotto n. 3 di vendita individuato (VALORE al NETTO di aggiunte/detrazioni), considerando lo stesso privo di difformità/vizi/anomalie siano esse di natura tecnica-costruttiva/amministrativa/urbanistico-edilizia/legale/ecc. e successivamente si evidenzierà il valore di stima venale commerciale (VALORE al LORDO di aggiunte/detrazioni), considerato congruo, per l'immissione alla vendita del bene stesso, tenuto conto di debite aggiunte/detrazioni al valore, giuste al caso.

8.2 Fonti di informazione:

Le fonti di informazione utilizzate nella redazione della presente valutazione di stima sono: Agenzie Immobiliari del mercato locale (TECNOCASA, SEASONS – VE, VENICE IMMOBILIARE, AG. IMMOBILIARE B-B, ecc.), quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate / Territorio (OMI), (cfr. con **All. n. 27**).

8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita n. 3:

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 l'immobile in esame e di cui all'oggetto, si è stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale. Detto valore unitario, moltiplicato per la superficie

commerciale lorda del complesso immobiliare e tenuto conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, ha portato alla valutazione del più probabile valore venale commerciale attuale, congruo, di detto bene componente il lotto.

Da cui si ottiene, la seguente stima del valore venale commerciale del Lotto di vendita n. 3:

Stima di tipo sintetico-comparativo:

APPARTAMENTO RESIDENZIALE (al P.1), in Condominio (in stato di conservazione BUONO) e suoi accessori, comprese parti comuni nello stabile, come per legge, quale unità immobiliare sita nel comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8, censita presso l'Agenda del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, comune di Noventa di Piave (Ve), sezione U, fg. 7, mapp. n. 61/sub. 6 (appartamento posto ai piani SI/T/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 il bene libero 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 del bene (immobile costruito/trasformato tra il 1982 e il 1998). Si assumono congrui, per il bene pignorato i seguenti coefficienti da applicare:

- per stato di conservazione 'BUONO', di bene in edificio di civile costruzione, con vetustà di circa anni 24 assunta, a fini di calcolo, con coefficiente di omogeneizzazione di usura/vetustà degli immobili pari a: 0,81.

Valore venale unitario, unità immobiliare appartamento, 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), per bene residenziale ricadente in zona industriale/artigianale/commerciale, come da informazioni desunte da Agenzie immobiliari attive nel mercato locale, di riferimento, e tenuto anche conto dei valori OMI, di quotazioni immobiliari (2^ semestre anno 2021) sia di abitazioni in centro città, che in zona rurale:

€/mqL 1.200,00

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 1.200,00 x 0,81 = €/mq 972,00 che si arrotonda a €/mq 980,00

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

da cui si perviene al seguente valore commerciale del bene in esame (m. 61/sub. 6)
pignorato:

Mq 186,00 x €/mq 980,00 = €182.280,00 che si arrotonda in difetto ad €182.000,00

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

**VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI AL NETTO DI QUALSIVOGLIA
DETRAZIONE/CORREZIONE – APPARTAMENTO RESIDENZIALE 'D' – m. 61/sub. 6
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZA (P. SI/T/1)
in Comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8**

Sezione U, foglio 7, mappale n. 61/sub. n. 6	
Valore venale dell'INTERO (DIRITTO di piena PROPRIETA' – QUOTA di 1/1 sull'intero) 1000/1000, al netto delle spese	€182.000,00+
a) Valore venale quota - al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione	€182.000,00≠

8bis- Classamento energetico dell'immobile:Identificativo corpiAppartamento (m. 61/sub. 6):

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. 76**).

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 **€400,00** (al lordo di accessori di legge).

- - - - -

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

VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI <u>AL LORDO</u> DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE – APPARTAMENTO RESIDENZIALE 'D' – m. 61/sub. 6 UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZA (P. SI/T/1) in Comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8 Sezione U, foglio 7, mappale n. 61/sub. n. 6	
Valore venale quota (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 dell'intero) 1000/1000 al netto delle spese	€182.000,00+
Riduzione del 10% per immobile occupato	€0,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	€7.100,00-
Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti	€18.200,00-
Spese per opere/forniture edili/spese tecniche di rimedio ad irregolarità urbanistico – edilizie	€35.000,00-
Detrazione spese per la regolarizzazione del censimento catastale dell'immobile pignorato	€1.000,00
Detrazione spese per Segnalazione Certificazione di Agibilità (SCAGI) del bene (inclusi costi per adeguamenti/ecc.)	€10.000,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE (abitazione)	€400,00-
Valore venale quota	€110.300,00≠
Valore venale quota - arrotondata in difetto al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione a:	€110.000,00≠

- - - - -

Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO di VENDITA n. 3, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dai beni immobili siti in comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8, APPARTAMENTO RESIDENZIALE (m. 61/sub. 6) oltre accessori, comprese parti comuni come per legge:

VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI	
LOTTO DI VENDITA n. 3	
<ul style="list-style-type: none"> - Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: APPARTAMENTO RESIDENZIALE E SUOI ACCESSORI, così censito: Comune di Noventa di Piave (Ve), Sezione U, foglio n. 7, mapp. n. 61/sub. n. 6, categoria A/3, classe 4, consist. 7,5 vani, sup. cat. mq 200, rendita €387,34 – piani SI/T/1, Zona Cens. /; - Compresa quota millesimale di pertinenza, di parti comuni, come per legge. <p>Il tutto ubicato in Comune di Noventa di Piave (Ve), codice F963, via Meucci n. 8.</p>	€110.000,00≠
<p>Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA' (in lettere: eurocentodiecimila/00) Immobile nello stato di 'libero'</p>	€110.000,00≠

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:

€110.000,00

(in lettere eurocentodiecimila/00)

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene in oggetto, appartamento residenziale (m. 61/sub. 6), risulta pignorato per la quota di 1000/1000 complessivamente sull'intero, secondo le quote:

in capo all'esecutato XXXXXXXXXX quota di ½ del diritto di piena proprietà

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

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima della **quota pignorata, pari ad 1/1 dell'intero, del diritto di piena proprietà, del LOTTO di VENDITA n. 3** individuato, è pari a:

€110.000,00

(in lettere eurocentodiecimila/00)

Il **bene immobile** qui in esame, come pignorato, a formare il **Lotto di Vendita n. 3**, consistente in un **appartamento residenziale** (ai piani SI/T/1) (**sito in Noventa di Piave – Ve, fg. 7, m. 61/sub. 6**), ubicati in Condominio, in via Meucci n. 8, con accessori annessi, **non risulta comodamente divisibile**.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ELENCO ALLEGATI:

- Verbale di Giuramento del C.T.U del 22/02/2021.
- **Appendice:**
 - Documentazioni fotografiche originali, a colori, dei beni immobili appresi alla procedura di cui si tratta:
 - Documentazione fotografica 1 - Lotto 1 (bene 'A');
 - Documentazione fotografica 2 - Lotto 2 (beni 'B' e 'C');
 - Documentazione fotografica 3 - Lotto 3 (bene 'D');**
 - Documentazione fotografica 4 - Lotto 4 (bene 'E');
 - Documentazione fotografica 5 - Lotto 5 (beni 'F' e 'G');
 - Documentazione fotografica 6 - Lotto 6 (bene 'H');
 - Documentazione fotografica 7 - Lotto 7 (bene 'I');
 - Documentazione fotografica 8 - Lotto 8 (bene 'L');
 - Documentazione fotografica 9 - Lotto 9 (bene 'M').

DOCUMENTAZIONE GENERALE:

- All. n. 1 - Certificato d'Anagrafe - [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 DUS G. (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 - [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. 28/87 del 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 del bene immobile pignorato (fg. 7 m. 61/sub. 6 in Noventa di Piave – Ve) dovrà essere assoggettato ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Prospetto riassuntivo dei beni immobili da porre all'asta

Lotto n. 3	003 –APPARTAMENTO RESIDENZIALE ubicato ai Piani SI/T/1.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Appartamento residenziale – 1000/1000 di Piena Proprietà: secondo le quote: in capo all'esecutata [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà in capo all'esecutata [REDACTED] quota di ½ del diritto di piena proprietà

Identificativo catastale	<p>Corpo (D) APPARTAMENTO residenziale in condominio e suoi accessori: Identificato al Catasto Fabbricati: Comune di Noventa di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 7, mapp. n. 61/sub. n. 6, categoria A/3, classe 4, consist. 7,5 vani, sup. cat. mq 200, rendita €387,34 – piani SI/T/1, Zona Cens. /;</p> <p>Comprese parti comuni per quota millesimale di spettanza, come per legge.</p>
Valore venale quota pari a 1/1 dell'intero, del diritto di PIENA PROPRIETA' espresso a corpo:	<p style="text-align: right;">€110.000,00# (In lettere: eurocentodiecimila/00)</p> <p>Prezzo di vendita - A CORPO - del lotto nello stato di "libero"</p>

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 (3) illustrante i beni immobili pignorati qui di interesse, ricompresi nel Lotto di Vendita n. 3 individuato e Richiesta di Liquidazione di onorario e spese in fascicolo distinto, ad evasione dell'incarico 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.