Tribunale Ordinario di Venezia

ESECUZIONI IMMOBILIARI

riunite

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

contro: [redacted]

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

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE A ARCHITETTO
MONICA MASON N° 2206

Riassunto Perizia

1. **INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI:**
   BENE PIGNORATO SITO IN NOVENTA DI PIAVE (VE): UNITA' CAPANNONE COMMERCIALE - NEGOZIO (M. 142/SUB. 3) POSTA AL PIANO TERRA CON ACCESSORI - ***LOTTO DI VENDITA N. 4***.
   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), [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. 142/sub. n.3, 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 sui beni immobili pignorati (oltre altri), siti in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 142/sub. n. 3, per il diritto di proprietà, quota di 1/1.
   Trascrizioni al 06/05/2021:
   - **Pignoramento -** trascritto in Venezia l'11.12.2020 ai nn. rg36393/rp25266 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 13/10/2020, rep. 4000/2020, a favore di PENELOPE SPV Srl con sede in Conegliano (TV), (c.f.: 049345102661), contro [redacted] esecutati) gravante sui beni immobili pignorati (oltre altri), siti in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 142/sub. 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà.
   INDICAZIONE SE I BENI SONO PIGNORATI PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI.
   Il Bene Immobile di interesse sono stati pignorati per la QUOTA DELL'INTERO (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA':
   in capo alla società esecutata [redacted]
   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. 4:**
   Il bene pignorato, CAPANNONE COMMERCIALE - NEGOZIO (E) al P.T. è ubicato in **COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), VIA MEUCCI N. 2** (Lotto di Vendita n. 4).

3. **INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.**
   Lotto di Vendita n. 4:
   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. 4 pari a **€630.000,00** (euroseicentotrentamila/00), nello stato di 'occupato'.

INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA/INCARICO: PAG. 4

1. - RISPONDENZA DEI DOCUMENTI AI SENSI DELL'ART. 567-II° COMMA C.P.C. – VERIFICA DI CONTINUITÀ DI TRASCRIZIONE DEI TITOLI DI ACQUISTO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO PAG. 8

2. - GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI PAG. 8

3. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA PAG. 10

4. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI PAG. 16

5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PAG. 26

6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI PAG. 28

7. - SPESE FISSE DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI PAG. 30

8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI PAG. 30

8BIS. - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE PAG. 32

9. - VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA PAG. 34

10. - ELENCO ALLEGATI PAG. 34

11. - IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DEI BENI PAG. 37

12. – PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA PAG. 38

Premessa/Incarico

Con disposizione dell'11/02/2021, il G.E. Ill.ma Dr.ssa Gabriella Zanon, nominava C.T.U. per la valutazione del valore venale di stima degli immobili appresi alla Esecuzione Immobiliare n. 238/2020 R.G., la sottoscritta arch. Monica Mason, con studio in Chirignago (Ve), vicolo Sestela n. 7, come dai quesiti di seguito elencati, con invito a prestare giuramento di rito prima del deposito in Tribunale della presente C.T.U., cosa avvenuta in data 22/02/2021, come da verbale di giuramento allegato alla presente.

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

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] (c.f.: [redacted]) e [redacted] (c.f.: [redacted]) per la nuda proprietà di metà per ciascuno:

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

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

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), CATASTO FABBRICATI

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

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

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

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

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), CATASTO FABBRICATI

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

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

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), CATASTO FABBRICATI

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

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

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

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

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

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

per il diritto di proprietà della Sig.ra [redacted] e della società [redacted] per la quota di ½ ciascuno;

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), CATASTO FABBRICATI

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

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

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

Oggetto della presente stima, tra i beni sopra elencati, è esclusivamente quello identificato dal mappale n. 142/subalterno n. 3 (negozio - denominato 'E') componente il LOTTO di VENDITA n. 4.

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 esecutati, secondo quote di spettanza.

- - - - -

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.
Preliminarmente l'esperta è stato invitata a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pag. 1, indicandone le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti posti al CTU dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Gabriella Zanon
I quesiti a cui rispondere ai fini della stima degli immobili pignorati sono:

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

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
   - iscrizioni
   - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis**;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
    1. lotto;
    2. diritto reale staggito
    3. quota di proprietà
    4. identificativo catastale
    5. valore attribuito.

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

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

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

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

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.
Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.
Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

* * * * *

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

Bene immobile in comune di **Noventa di Piave (Venezia)**
Località-Frazione:/via Meucci n. 2 – c.a.p. 30020

Lotto: 004 – NEGOZIO (E) capannone commerciale

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:

signor [redacted]

Nato a: [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

Residenza [redacted]

Stato civile: coniugato

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

[redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted]

Ulteriori informazioni: /

[redacted]

Nato a: [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato civile: [redacted]

Data matrimonio: [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]

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

Ulteriori informazioni: /

[redacted]

Nata a: [redacted]

Codice Fiscale: [redacted]

Residenza [redacted]

Stato civile: coniugata

Data matrimonio: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted]

Ulteriori informazioni: /

società [redacted]

Con sede in: [redacted]

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

Partita IVA [redacted]

Forma giuridica: società a responsabilità limitata

Data atto costituzione: [redacted]

Amministratore Unico: [redacted]

Stato attività: attiva a [redacted]

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

Codice ATECO: 47.52.3

REA: [redacted]

Soci:

[redacted]

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

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

- uno in centro paese (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 (negozio – P.T.);*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- - - - - -

Tutto ciò premesso,

SI PROCEDE QUINDI ALL'ANALISI NELLA PRESENTE TRATTAZIONE DEL SOLO

LOTTO DI VENDITA N. 4

LOTTO N. 4 - composto dal seguente bene immobile in comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 2, sezione urbana, foglio n. 7:

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

a [redacted]

di un **negozio** sito al piano Terra, **mapp. n. 142/sub. 3**.

nonché ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni quali risultano dai titoli di provenienza e dall'art. 1117 c.c., in particolare come specificato nell'Atto del Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (Ve), repertorio n. 102039 del 30/10/2001 (cfr. con **All.ti nn. 17-24**).

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

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

In particolare il negozio **(E) m. 142/sub. 3** 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. 4.

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: Negozio, sito in Noventa di Piave (VE), via Meucci n. 2.
Negozio (categ. D/8) posto al piano Terra, in via Meucci civ. n. 2;

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà quota di 1/1:
in capo alla società esecutata [redacted]
Eventuali ulteriori comproprietari:
Nessuno.

IDENTIFICAZIONE IN AGENZIA DELLE ENTRATE/TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI:
E – NEGOZIO (al piano Terra) così censito:
Sezione: Urbana
Foglio: n. 7
Mappale: n. 142 (*)
Subalterno: n. 3
Zona Censuaria: /
Categoria: D/8
Classe: /
Consistenza: /
Rendita: €8.294,30
Indirizzo: via A. Meucci n. 2 Piano T
Superficie catastale: /
Intestazione Catastale al 25/04/2022:
in capo all'esecutata [redacted] quota di 1/1del diritto di piena proprietà
Scheda planimetrica catastale: v. Allegato n. 58
(Cfr. con **All.ti nn. 28-31-34-37-47-58**).

Note:
(*) VARIAZIONI: v. **All.ti nn. 34-47** (per ulteriori variazioni v. visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: foglio n. 7, particella n. 60 e particella n. 142/subb. nn. 1, 2)

Il predetto immobile, è stato realizzato su terreno di cui al mappale n. 142, quale ente urbano di mq 5.530 (cfr. con **All. n. 34**).
Il tutto comprese parti comuni come per legge (c.c. - Art. 1117)

Irregolarità e Spese (catastali):
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
E) negozio in capannone (m. 142/sub. 3): 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 dell'immobile, con le seguenti irregolarità:
- nel negozio sono presenti alcune opere edili abusive, tra cui: installazioni, fisse, interne di pareti e pedane, per mostra accessori bagno, che sono presenti lungo la quasi totalità della superficie della "sala mostra" - vano principale; un vano magazzino irregolare è stato creato sul fondo del negozio; vi è poi un controsoffitto interno, abusivo, nella zona dell'ingresso principale; alcune pareti divisorie irregolari, con porte e finestre interne, creano un vano ufficio illegittimo, nell'angolo nord-est; nel vano deposito è poi stato realizzato, senza autorizzazione, un vano delimitato da parete interna in alluminio e vetro, con una porta di comunicazione con il deposito; un ulteriore vano chiuso è stato creato a ridosso del vano deposito; l'altezza interna nei vani di servizio, è pari a m 2,60 circa, anziché di m 2,70, ecc..
Tutte le sopra citate modifiche irregolari, NON sono rappresentate nella scheda planimetrica catastale di riferimento (v. **All. n. 58**). Eliminando le stesse (a cura

dell'aggiudicatario) la scheda catastale risulterebbe avvicinarsi alla descrizione dello stato del bene nella sua consistenza regolare (da recuperare), se non fosse che la medesima manca però della rappresentazione di due tettoie (queste assentite), presenti a protezione degli accessi al negozio, posti a nord ed est (v. elaborati grafici dello stato legittimo raccolti nelle due pratiche edilizie nn. 76/2000 e 56/2001 negli **All.ti nn. 95 e 96** e **Doc. foto n. 4**). L'insieme di dette opere irregolari, andrà quindi rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere anche alla rimessa in pristino di condizioni di regolarità del bene (con costi detratti dal valor finale della presente stima), come meglio si dettaglierà nel proseguo della presente trattazione. Ciò fatto, l'aggiudicatario dovrà in ogni caso provvedere al corretto censimento catastale dell'immobile.
(L'altezza reale interna, per i vani principali di circa m 3,50 e l'altezza interna degli uffici di circa m 2,70 come conformi allo stato legittimo, tornano congruenti con quanto censito in Catasto, nelle tolleranze amministrative-edilizie, ammesse, esclusa l'altezza interna dei vani di servizio, per la presenza probabile di un controsoffitto, all'attualità comportante h int. di circa m 2,59 contro m 2,70 regolari e nel vano C.T. ove si rileva h interna pari a circa m 3,32 contro m 2,70 censiti).

Rimedi alle irregolarità catastali sopra evidenziate:
E) Negozio in capannone (m. 142/sub. 3): 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 negli uffici del Catasto, dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, le seguenti pratiche catastali:
- pratica 'Tipo Mappale' per il censimento corretto della consistenza complessiva dell'immobile, comprese le due tettoie, esterne, sussistenti e regolari;
- successiva presentazione di pratica di variazione DOCFA in Catasto, con deposito, fra l'altro, di scheda planimetrica, catastale, corretta/aggiornata.

Il tutto con censimento dei generali dati corretti, dell'unità edilizia.
A tal fine si computano costi tecnici, nonché oneri connessi, indicativi, pari a circa **€3.500,00.**

Conclusioni:
E) Negozio in capannone (m. 142/sub. 3): 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. di [redacted]), (ricerca ad opera dei funzionari del Comune), la scrivente illustra:

LOTTO DI VENDITA n. 4 – NEGOZIO (E) al Piano Terra 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. 28/87 del 15/05/1987** (prot. 9386/86) inerente concessione per eseguire *"Costruzione di un capannone ad uso artigianale e commerciale"* in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp.li nn. 142-143;
Intestazione: ditta [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: costruzione di capannone
Presentazione in data: 23/12/1986
Rilascio in data: 15/05/1987
Abitabilità/agibilità: /
(cfr. con **All. n. 82**)

b)

Pratica: **C.E. n. 76/87 del 05/11/1987** (prot. 5561) in variante alla C.E. n. 28/87 del 15/05/87 inerente concessione per eseguire *"Costruzione di un capannone ad uso artigianale e commerciale"* in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp.li n. 142-143;
Intestazione: ditta [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: variante a C.E. 28/87 per costruzione capannone
Presentazione in data: /
Rilascio in data: 05/11/1987
Abitabilità/agibilità: Permesso di Agibilità n. 76/87 del 26/01/1988
(cfr. con **All. n. 83**)

c)

Pratica: **A.E. n. 34 del 04/08/2000** (prot. 9602/15476) inerente a concessione per eseguire

"lavori di nuovo accesso carraio dalla strada provinciale n° 55 e realizzazione recinzione" in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp.li n. 142 (oltre altri);
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data: 25/05/2000
Rilascio in data: 04/08/2000
Abitabilità/agibilità: /
(cfr. con **All. n. 94**)

d)
Pratica: **C.E. n. 76 del 17/10/2000** (prot. 12358/20505) inerente a concessione per eseguire *"lavori di modifiche interne e prospettiche al fabbricato commerciale"* in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp. n. 142;
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data: 26/06/2000
Rilascio in data: 17/10/2000
Abitabilità/agibilità: Permesso di agibilità n. 76/00 PROT. 11107/10947 del 12/08/2002
(cfr. con **All. n. 95**)

e)
Pratica: **C.E. n. 56 del 05/06/2001** (prot. 4132/8571) variante alla C.E. n. 76/2001 in relazione a concessione per eseguire *"lavori di modifiche interne e prospettiche al fabbricato commerciale"* in Noventa di Piave (Ve), F. 7 mapp. n. 142 (oltre altri);
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data: 16/03/2001
Rilascio in data: 05/06/2001
Abitabilità/agibilità: Permesso di agibilità n. 76/00 prot. n. 11107/10947 del 12/08/2002
(cfr. con **All.ti nn. 95-96**)

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 E) NEGOZIO in stabile isolato, sito **in comune di Noventa di Piave (Ve),** C.F.: Sez. U, foglio n. 7, mappale n. 142, sub. n. 3 (categoria D/8):

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 (negozio al Piano Terra) ed accessori, sono state reperite, come già indicato, le pratiche edilizie sopra elencate.

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

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

NEGOZIO (E) - P.T.:

- al piano terra:

- installazioni, fisse, interne di pareti e pedane, irregolari, per mostra di accessori bagno, che sono presenti lungo la quasi totalità della superficie della "sala mostra" - vano principale;
- vi è poi un controsoffitto interno, abusivo, nella zona dell'ingresso principale-nord;
- alcune pareti divisorie irregolari, con porte e finestre interne, creano un vano ufficio, illegittimo, nell'angolo nord-est del negozio;
- nel vano deposito è poi stato realizzato, senza autorizzazione, un ulteriore vano, delimitato da parete interna in alluminio e vetro, con una porta di comunicazione con la restante porzione di deposito;
- un ulteriore vano chiuso è stato creato a ridosso del vano deposito (con questo comunicante), a scapito della superficie della sala mostra;
- n. 12 ampi lucernari in copertura, licenziati, risultano occlusi, internamente;
- l'altezza interna nei vani di servizio, è pari a m 2,60 circa, anziché di m 2,70 licenziati; l'altezza interna del vano C.T. è di m 3,32 (in Catasto dichiarata h m 2,70 mentre in atti edilizi la stessa non è precisata – all'interno è anche presente una zona a "pozzetto", raggiunta da gradoni, a determinare un'area dove un tempo, come ricostruisce la proprietà, era allocata caldaia a gasolio, oggi dismessa);
- i restanti vani, risultano di altezza conforme a quanto licenziato o nei limiti delle tolleranze ammesse (del 2%): negozio con h di circa m 3,50 (regolare), uffici di altezza interna pari a circa m 2,67 o 2,69 contro m 2,70 regolari (rientranti nelle tolleranze di legge);
- nell'area esterna sono presenti alcune opere di arredo non segnalate (v. vasca fronte accesso principale), nè in ultima pratica edilizia rilasciata (v. **All.ti nn. 95-96**), né nella Autorizzazione Edilizia n. 34/2000 (v. **All. n. 94**) inerente opere esterne.

Pertanto l'immobile pignorato in esame, risulta NON conforme a quanto descritto in relativi atti legittimanti, comunali.

(cfr.: **Doc. fotografica n. 4**, con contenuti in elaborati grafici da C.E. n. 76/2000 e C.E. n. 56/2001 in **All.ti nn. 95 e 96**).

LE SUDDETTE 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 forfetari :
- circa €50.000,00 per demolizioni (interne);
- circa €80.000,00 per smaltimento rifiuti (CER 17.09.04 rifiuti derivanti da costruzioni e demolizioni – esclusi materiali nocivi);
- circa €8.000,00 per cautelativi costi di smaltimento di eventuali materiali nocivi (escluso eternit in copertura);
- circa €500,00 per analisi sulla natura dei rifiuti;
- circa €30.000 per finiture ed opere accessorie;
- circa €50.000,00 per bonifica tetto con manto nocivo in eternit: installazione di opere provvisionali, di ponteggio, con adeguati parapetti perimetrali in ausilio ai lavori da compiere; redazione di piano di lavoro da inoltrare alla Ulss competente (ex art. 256 del D.Lgs. 81/2008 s.m.i.), con stabilizzazione/incapsulamento della superficie delle lastre in fibrocemento–amianto, mediante liquido impregnante, a rendere inerte il materiale (per evitare dispersione nell'ambiente di polveri da amianto); raccolta certificazioni di legge; superficie della copertura da trattare: di circa 1.650 mq.

quanto sopra descritto al costo complessivo, stimato, pari a circa **€218.500,00.**

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' dell'IMMOBILE PIGNORATO
In data 12 agosto 2002 il Comune di Noventa di Piave, ha certificato abitabile il negozio in parola (v. **All. n. 95**). Nel negozio si rileva, però, la sussistenza di alcune opere abusive, come sopra descritte. Si evidenzia che, una volta posto rimedio alle opere irregolari sopra elencate, rinvenute nel negozio pignorato in esame (ed altre, eventualmente emergenti a mezzo approfondito rilievo metrico in loco da eseguire, secondo risultanze in opera, messe a confronto con lo stato regolare 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 il manufatto edile pignorato, nel suo complesso), stimati in via forfetaria pari a circa **€20.000,00.** 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 del bene, 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 l'immobile pignorato insiste (mappale n. 142), 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, del bene. 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/difformità che potrebbero coinvolgere l'intero stabile e le sue parti comuni.

In conclusione l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza di stima, E-negozio al piano terra ed accessori annessi, può considerarsi legittima.
Per quanto sopra, NON si attesta la conformità edilizia del dell'immobile pignorato di cui al fg. 7, mapp.le n. 142/ sub. n. 3 in Noventa di Piave (VE).
(V. stato di fatto dell'immobile pignorato 'E', illustrato nella **documentazione fotografica n. 4** in **Appendice**, a confronto con tavole grafiche degli atti amministrativi-edilizi rilasciati, di riferimento, raccolti in **All.ti nn. 95 e 96**).

Conformità urbanistica:

E) NEGOZIO in capannone (categ. D/8):

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

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

Cfr. con **Allegati nn. 61-63-64**).

Note sulla conformità urbanistica:
Si rimanda, integralmente, a quanto esposto alle pagine che precedono.

Descrizione: NEGOZIO in capannone commerciale [categ. D/8]

NEGOZIO (E)
L'immobile pignorato in esame, negozio in capannone commerciale (identificato al sub. n. 3), insiste in fabbricato, isolato, eretto su lotto di terreno (di pertinenza esclusiva) di cui al mappale catastale n. 142 del foglio n. 7, in comune di Noventa di Piave (Ve). Lo stabile si eleva in un piano fuori terra, ed esso si trova in zona artigianale/commerciale, distante dal centro abitato di Noventa di Piave circa 4-5 Km, prospiciente via Meucci.
Il terreno di cui al mappale n. 142, su cui si erge il negozio pignorato, confina, al piano terra, da nord in senso orario con: mappale n. 9, via Meucci (mappale n. 308) e mappali n. 182, n. 183, n. 181, n. 176, n. 86 (cfr. con **All. n. 28**).

L'area pertinenziale, esclusiva, dell'immobile, gode di comodo accesso carrabile/pedonale dalla via Meucci e di ampio scoperto con parcheggi per autoveicoli ed area di manovra (superficie scoperta, indicativa, dedotta sottraendo l'area coperta dello stabile, dalla superficie catastale del lotto, pertanto pari a circa mq 3.880,00).
L'accesso allo scoperto pertinenziale dell'immobile, avviene da cancello carrabile/pedonale aperto sulla via Meucci (a est).
Per quanto di interesse, si evidenzia che lo stesso scoperto comunica, direttamente, con le aree scoperte dei terreni limitrofi di cui ai mappali nn. 182 e 183, da cui (senza soluzione di continuità), si ha accesso anche al terreno di cui al limitrofo mappale n. 61 (su cui si elevano beni immobili anch'essi qui pignorati).
Lo stabile è provvisto di n. 8 porte di accesso: la principale si trova a nord, quattro si trovano a est ed ulteriori tre ad ovest. Il locale centrale termica (accessorio indiretto del negozio), è provvisto di accesso esterno, dedicato ed esclusivo, ad ovest. L'unità in esame si sviluppa al solo piano terra.
In particolare, ai sensi di 'Atto di Costituzione società in nome collettivo con conferimento di azienda' a rogito del notaio Dr. Antonio Bianchini del 30/10/2001, rep. 102039 (v. **All. 24**) i beni in parola sono stati trasferiti, nel seguente modo: *"...I beni immobili si intendono conferiti nello stato e grado in cui si trovano, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, servitù attiva e passiva inerente*" (v. scheda planimetrica catastale di riferimento in **All. n. 58**).

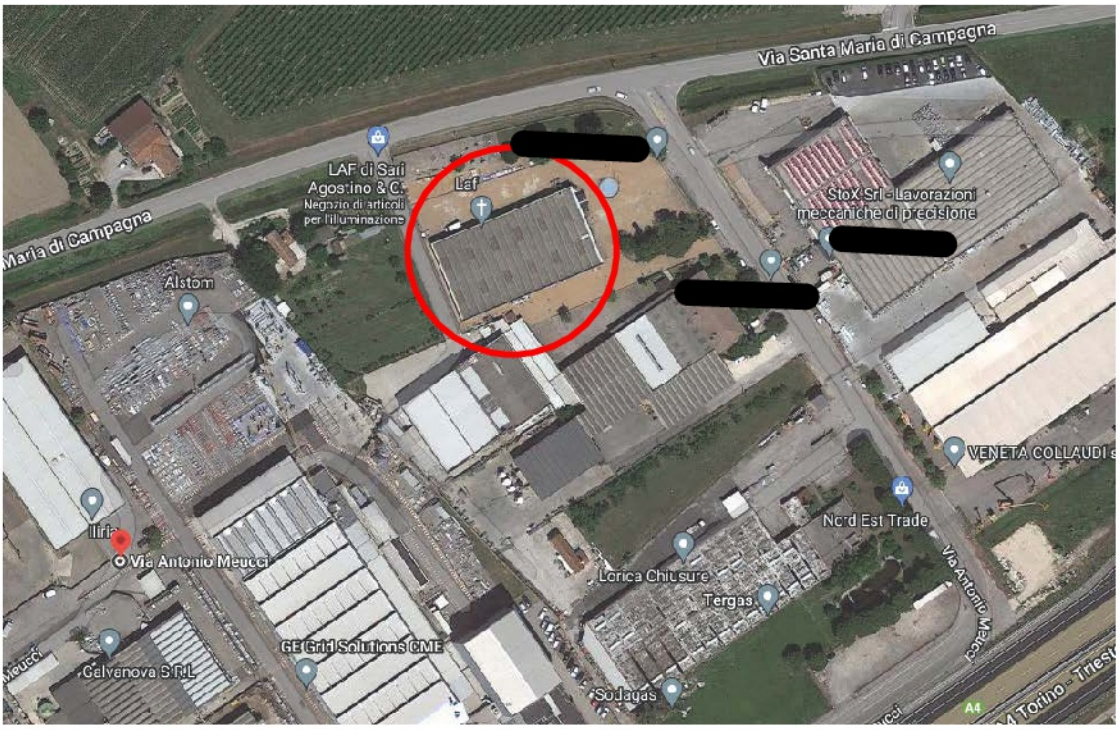

Figura 1 – negozio sito in Noventa di Piave (Ve) Via Meucci civ. n. 2
(Immagine 2022 via web – Google Maps)

Figura 2 – capannone commerciale pignorato

Caratteristiche tipologico/costruttive del bene:

Negozio (capannone commerciale):

per le opere occulte si fa riferimento a quanto descritto in atti legittimanti di costruzione/trasformazioni edilizie occorse (v. All.ti nn. 82-83-95-96):

Strutture verticali (comp. edil.):	pilastri/travi in c.a.;
Scala interna:	/;
Copertura (struttura):	in struttura prefabbricata in cemento ed eternit del tipo a doppia pendenza;
*Pareti esterne (compl.*edil.):	murature in pannelli di cemento, isolati, da cm 16;
Porte di ingresso (comp. edil.):	porta principale (nord) in alluminio verniciato nero e vetro camera a doppia anta a battente, porta scorrevole a est (verso nord) in alluminio verniciato nero e vetro camera con una anta scorrevole; in ferro del tipo omologato antincendio le altre; porta del locale centrale termica in alluminio (con fori di aereazione);
Ascensore condominiale:	/;
Pavimentazioni esterne:	marciapiedi ed aree di manovra mezzi, in cls colorato; piastrelle su gradini esterni di accesso al fabbricato;
Cancelli di ingr. pedonale/carrabile:	in alluminio, ad una anta scorrevole, elettrocomandata nella movimentazione (funzionalità da verificare);
Recinzioni:	tratti di zoccolo in cls con sovrapposta ringhiera metallica verniciata;
Rampa carrabile (comp. edil.):	assente;
Pareti interne (comp. edil.):	materiale: pareti in laterizio, intonacato e dipinto con porzioni rivestite in piastrelle (nei bagni) sp. cm 15 per gli uffici; i muri della centrale termica sono in cotto da cm 26 intonacati internamente;
Pavimenti (comp. edil.):	in piastrelle e laminato melaminico, simil legno, nella sala mostra; in cls colorato nelle aree a deposito;
Serramenti esterni (comp. edil.):	finestre: alluminio verniciato nero e vetro–camera; (n. 12 ampi

	lucernari in copertura, licenziati, al momento risultano occlusi internamente);
Serramenti interni (comp. edil.):	porte in alluminio anodizzato e vetro negli uffici; porta in legno tamburato nel wc per utenti; porta in metallo per wc addetti; porte in metallo nelle aree a deposito e area mostra;
Sistema oscurante (comp. edil.):	/;
Gas (impianto):	/;
Elettrico (impianto):	tipologia: sotto/fuori traccia, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare (quadro elettrico in ingresso);
Fognario (impianto):	esistente, condizioni: da verificare; conformità: da collaudare;
Idrico (impianto):	esistente, alimentazione da rete comunale, condizioni: da verificare; conformità: da collaudare;
Telefonico (impianto):	esistente; condizioni: da verificare; conformità da collaudare;
Citofonico (impianto):	/
Termico (impianto):	impianto elettrico con convettori ad aria; in locale C.T. presente scalda-acqua elettrico di marca Ariston; presente in locale wc–addetti, uno scaldasalviette elettrico; condizioni: da verificare; conformità da collaudare;
Imp. climatizzazione aria ambiente:	presente con n. 4 (quattro) unità esterne (per riscaldamento e raffrescamento), condizioni: da verificare; conformità: da collaudare;
Imp. antiintrusione:	esistente, ma al momento tenuto spento per mal funzionamento dei sensori, condizioni: da verificare; conformità: da collaudare;
Imp. antincendio:	presente: centralina posta nel primo ufficio a nord (accanto all'ingresso principale), condizioni: da verificare; conformità: da collaudare;

(Cfr. con **Doc. fotografica n. 4** in **Appendice**).

L'immobile pignorato di cui si tratta (capannone commerciale al piano terra), ricapitolando, concorre a formare un unico compendio immobiliare.

Negozio in capannone (E – m. 142/Sub. 3) si trova in stato generale di manutenzione, DISCRETO, con strutture generali, databili all'epoca di costruzione/trasformazione dell'immobile (agibile dal 26/01/1988 e con successiva agibilità del 09/08/2002, per successive modifiche interne e prospettiche).

Il fabbricato di interesse, si eleva per un solo piano fuori terra.

Si segnala che l'area pertinenziale al capannone in esame, identificata dal mappale n. 142, è contigua al terreno di cui al mappale n. 61, con il quale confina senza soluzione di continuità (mappale su cui sorgono altri immobili qui pignorati).

Il capannone commerciale pignorato, è composto,

al piano terra: da un ampio vano ad uso commerciale (oggi adibito a sala mostra di materiali per l'edilizia); cinque vani 'ufficio' ed un vano 'archivio'; una centrale termica; un ampio vano ad uso deposito.

(Pareti delimitanti due vani aggiuntivi, abusivi, posti questi uno a nord ed uno a sud, andranno rimosse e smaltite, come già illustrato, a cura dell'aggiudicatario, ripristinando lo stato distributivo, legittimo, oltre altre opere di ripristino, da eseguire, come già sopra illustrato).

L'impianto di sedime è pressochè rettangolare, di superficie lorda complessiva (come dichiarata in atti amministrativi) pari a circa mq 1.650,00 e altezza interna (vano principale) di circa m 3,50 (non particolarmente adatta, all'inserimento interno di eventuale 'carro ponte').

Il distributivo dell'organizzazione planimetrica del capannone si presenta razionale, con vani di forma regolare e buona luminosità generale, considerati i lucernari licenziati ora occlusi (integrata

da sistema di illuminazione artificiale).
(V. **doc. fotografica n. 4** 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, per il capannone qui oggetto di perizia.

La superficie lorda complessiva dell'unità negozio in capannone commerciale (E) è pari a circa mq 1.650,00 (a prescindere dalla valutazione della superficie lorda "commerciale" che nel proseguo si calcolerà).
(Cfr. con **scheda planimetrica catastale** in **All. n. 58, tavole grafiche** di riferimento da ultimo titolo edilizio dirimente negli **All.ti nn. 95-96** e **Documentazione fotografica n. 4** in **Appendice).**

Considerazioni generali:
Lo stato di manutenzione dell'immobile può considerarsi DISCRETO.
Millesimi condominiali: non esistenti (non vi sono altri immobili eretti sul mappale n. 142 di riferimento – v. **All.ti nn. 31-37**).

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di - Piena proprietà:
in capo alla società esecutata [redacted]
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:
'E' NEGOZIO in capannone commerciale - sez. U, fg. 7, mapp. n. 142/sub. 3 - categ. D/8.

L'unità immobiliare, pignorata, qui oggetto di stima, quale negozio in capannone commerciale, oltre accessori, presenta la seguente consistenza:
SUPERFICI NETTE:
Negozio (E) composto al piano terra da:
- vano principale (oggi sala mostra di materiali edili), (a ricomprendere la sup. dei vani abusivi, già descritti) di poco meno di mq 1.274;
- servizi (tre wc e due anti-bagni) per poco più di circa mq 13,00;
- n. 5 uffici e n. 1 archivio, per poco più di circa mq 105,00 (h interna circa m 2,70);
- n. 1 deposito per poco più di circa mq 191,00;
- altezza interna, sala mostra, principale, pari a circa m 3,50.

Si determina infine la **superficie commerciale lorda** del compendio immobiliare (Lotto 4) 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 negozio pignorato (inclusi setti perimetrali interni e porzione di pertinenza di quelli perimetrali), estesa su un unico livello di piano (P. Terra), esclusi vani accessori (deposito e locale C.T.), pari a circa:

SUPERFICI COMMERCIALI LORDE (con vani accessori ragguagliati):

NEGOZIO in CAPANNONE COMMERCIALE: Sup.L P.T. = circa mq (esclusi vani accessori)

Per una superficie lorda, complessiva (esclusi vani accessori) pari a circa mqL = mq 1.420,00.

A detta superficie lorda determinata, si aggiungono le superfici virtuali-ragguagliate, dei locali accessori/pertinenze del bene E-negozio, (quali: locale C.T., deposito, area scoperta pertinenziale), calcolati applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione alla superficie lorda di ciascun vano accessorio/pertinenziale:

VANI/PERTINENZE ACCESSORIE (NEGOZIO):

vano/pertinenza accessoria (mqL x coeff. di omogeneizzazione)	MQ ragguagliati
- locale C.T. accessorio indiretto al P.T.: mqL 19,50 x coeff. 0,25 = circa mqComm.	mq 4,87
- deposito accessorio diretto al P.T.: mqL 211,00 x coeff. 0,80 = circa mdComm.	mq 168,80
- area scoperta di pertinenza esclusiva (con parcheggi e aree di manovra mezzi) al P.T.: (sup. catastale mq 5.530,00 – sup. coperta dello stabile 1.650,00) = circa mq 3.880,00 > sup. lorda di sedime del capannone di mq 1.650,00. A fini di calcolo si considerano mq 1.650,00 x coeff. 0,10 = circa mqComm.	mq 165,00
Sommano Sup. comm. accessori e pertinenze (E): circa mq Comm.	mq 338,67

Così ottenendo, in via conclusiva, per il bene 'E' complessivamente:

sommano (sup. lorda vani principali di circa mq 1.420,00 + sup. ragguagliata accessori e pertinenze di circa mq 338,67) = *Sup. Commerciale complessiva di circa mq 1.758,67 che si arrotondano in eccesso a circa mq 1.759,00.*

Ricapitolando: mq 1.759,00 di Superficie Commerciale lorda di NEGOZIO in CAPANNONE COMMERCIALE (E) 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. 4):

1000/1000 di - Piena proprietà:

in capo alla società esecutata [redacted]

Eventuali ulteriori comproprietari:
Nessuno.

Provenienze:
dal 30/10/2001 ad oggi, in forza di atto di conferimento in società:
a rogito: Notaio Dr. Antonio Bianchini in data 30/10/2001, rep. 102039 - trascritto a Venezia in data 09/11/2001 ai nn. 35752/24410 (cfr. con **All.ti nn. 17 - 24**), a mezzo cui, il bene è pervenuto, alla società [redacted] per il diritto di 1/1 di piena proprietà; da potere [redacted] (esecutato);
N.B.: con atto del notaio Bianchini Marco di Venezia (VE), in data 14/07/2014, rep. n. 319/204, trascritto a Venezia ai nn. 19128/13775 del 25/07/2014, la società in nome collettivo [redacted] C. s.n.c." si è trasformata in società a responsabilità limitata, con nuova ragione sociale: "DUS CERAMICHE S.r.l." (esecutata). (V. **All. n. 18**).
Quota del diritto: 1/1 dell'intero, complessivamente, del diritto di piena proprietà.

Ulteriori Provenienze:

- Al signor [redacted] l'immobile era pervenuto per la quota di 1/1 di piena proprietà pe decreto di trasferimento immobili, giudiziario, emesso dal Tribunale con sede in Venezia (VE) in data 19/05/2000 rep. 1948 (trascritto in Ve, il 01/06/2000 ai n.ri 16875/11336 da potere di [redacted] di Noventa di Piave , c.f. [redacted]

Stato di possesso dei beni immobili pignorati:
All'atto del sopralluogo esperito dalla scrivente, in data 02/12/2021, il capannone commerciale – negozio (E) qui oggetto di disamina, custodiva svariati oggetti/componenti di arredo/materiali edili/strumenti/macchinari/ecc. con attività commerciale, in esso svolta, in esercizio.
L'accesso al bene è stato consentito dal sig. [redacted] il quale ha fornito copia di contratti di locazione di interesse, ed ha precisato che:
per l'immobile in esame, sussiste "Contratto di affitto di ramo d'azienda e relativo immobile" (v. **All. n. 73**).
- CONTRATTO DI LOCAZIONE: (affitto di ramo d'azienda e immobile) n. 11482 registrato in DPVE UT Venezia 2.
- DATA REGISTRAZIONE: 06/08/2019 presso DPPN UT Pordenone – contratto n. 11482, stipulato quindi ante iscrizione a ruolo della procedura di Esecuzione Immobiliare qui trattata, avvenuta il 23/10/2020 e perciò con effetto, ai fini della procedura.
- GENERALITA' OCCUPANTI: società RT 19 Srls – legale rappr [redacted] (r.e.a. n. 427629/VE);
- CANONE PATTUITO: €24.000,00 all'anno oltre IVA per l'affitto dei locali (ed €18.000,00 oltre IVA per il ramo d'azienda), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €2.000,00 oltre IVA per i locali (ed €1.500,00 oltre IVA per il ramo d'azienda). Con "Atto di rettifica e Precisazione" in aggiornamento del contratto suddetto (registrazione n. 3569 del 16/12/2020), in data 01/12/2020 le parti hanno pattuito una riduzione del canone pattuito, che viene stabilito a far data dal 01/09/2020 al 31/08/2023 pari complessivamente ad €18.000,00 da pagarsi in 12 rate anticipate mensili di €1.500,00. Dal 01/09/2023, salvo diversi ed ulteriori accordi, il canone verrà ristabilito in conformità a quanto originariamente disposto (v. **All.ti nn. 73-74**).
- DURATA/SCADENZA CONTRATTO: 9 (nove) anni dal 01/09/2019 al 31/08/2028

- DATA DI RILASCIO FISSATA: / (La scadenza sarà tacitamente rinnovata di ulteriori nove anni, se non sarà intervenuta da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della fine dell'anno locatizio in corso.
- CAUSA IN CORSO PER IL RILASCIO: alla data odierna non rilavata.

Tutto ciò premesso **il bene pignorato in esame (E) risulta allo stato di OCCUPATO,** condotto in locazione dalla società RT 19 Srls – legale rappr. [redacted] r.e.a. n. 427629/VE).

Identificativo corpo:

E) EGOZIO in capannone commerciale [categ. D/8] sita in Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 2 (P.T.).

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati

Per quanto concerne i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili appresi all'esecuzione immobiliare in oggetto, come da ispezioni effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare (ispezioni del 06/05/2021 e 25/04/22 – cfr. con **All. n. 18)**, nonché viste le certificazioni ventennali prodotte nei fascicoli della procedura (cfr. con **All. n. 16-17**) e previo accesso alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale Ordinario di Venezia, con risposte del 06/05/2021 e 02/05/2022 (v. **All. n. 15**), si evince che:

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali e sequestri o altro:

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

/

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).

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

6.2.1 ***Iscrizioni al 06/05/2021:***

- **ipoteca volontaria** – iscritta a Venezia 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. 142/sub. n.3, 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 [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. 142/sub. n. 3, per il diritto di proprietà, quota di 1/1.

6.2.2 ***Trascrizioni al 06/05/2021***

- **Pignoramento -** trascritto in Venezia l'11/12/2020 ai nn. rg36393/rp25266 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 13/10/2020, rep. 4000/2020, a favore di PENELOPE SPV Srl con sede in Conegliano (TV), (c.f.: 049345102661), [redacted] gravante sul bene immobile pignorato (oltre altri), sito in Noventa di Piave (Ve), fg. 7, mapp. 142/sub. 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

6.2.3 ***Altre trascrizioni: /***

6.2.4 ***Altre limitazioni d'uso:***

/.

COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA':

Lotto di vendita n. 4

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. 4 costituito, identificato catastalmente in Catasto Fabbricati (C.F.).: dal mappale n. 142, sub. n. 3 (negozio in capannone), del foglio n. 7, nel comune di Noventa di Piave (Ve),

sezione U, è stato computato come si evince dalla tabella a seguire.

FORMALITA'	n.ri REGISTRAZIONE/REP.	SPESA CANCELLAZIONE
Iscrizioni:		
- ipoteca volontaria	4797/994 del 11.02.10	€5.094,00
- ipoteca giudiziale	26733/4054 del 29.10.14	€1.401,55
Trascrizioni:		
- 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 immobile pignorato qui in disamina, negozio in capannone al Piano Terra, 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. 2, NEGOZIO in capannone commerciale (m. 142/sub. 3),** 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. 4 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, AG. IMMOBILIARE B-B, QUIMMO, YARD RE, EURO TRADING – CIENNE snc, ecc.), quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate / Territorio (OMI), (cfr. con **All. n. 25**).

8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita n. 4:

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

Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche 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 **DISCRETO**.

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. 4:

Stima di tipo sintetico-comparativo:

CAPANNONE COMMERCIALE (NEGOZIO) (al P.T.), (in stato di conservazione DISCRETO) e suoi accessori, comprese parti comuni nello stabile, come per legge, quale unità immobiliare sita nel comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 2, censita presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, comune di Noventa di Piave (Ve), sezione U, fg. 7, mapp. n. 142/sub. 3 (Piano Terra).

Eseguendo le opportune indagini, si è ritenuto opportuno considerare il valore venale unitario da applicare, desunto in riferimento a destinazioni commerciali di tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del caso de quo, pari al seguente valore, considerando il bene libero da persone e cose e tenuto conto dell'epoca di costruzione dello stabile e del suo **stato di conservazione: DISCRETO** ed in ordine anche alla generale **vetustà** del bene (immobile costruito/trasformato tra il 1987 e il 2001 – prima certificazione di agibilità del 26.01.88 - successiva del 09.08.2002). Si assumono congrui, per il bene pignorato i seguenti coefficienti da applicare:

- per stato di conservazione 'DISCRETO', di capannone commerciale, con coefficiente di omogeneizzazione di usura/vetustà dell'immobile assunto pari a: 0,90.

Valore venale unitario, unità immobiliare capannone commerciale, in Noventa di Piave (Ve), con dati di riferimento assunti, così determinati, (per tipologia commerciale, allo stato ottimo, che andrà poi rettificato in base alla reale vetustà dei beni), per bene commerciale

ricadente in zona industriale/artigianale/commerciale, come da informazioni desunte da Agenzie immobiliari attive nel mercato locale, di riferimento:

€/mqL 700,00

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

€/mq 700,00 x 0,90 = €/mq 630,00

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. 142/sub. 3) pignorato:

Mq 1.759,00 x €/mq 630,00 = €1.108,170,00 che si arrotonda in difetto ad €1.100.000,00

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 **CAPANNONE COMMERCIALE - NEGOZIO 'E' – m. 142/sub. 3** UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE (P.T.) in Comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 2 Sezione U, foglio 7, mappale n. 142/sub. n. 3	
Valore venale dell'INTERO (DIRITTO di piena PROPRIETA' – QUOTA di 1/1 sull'intero) 1000/1000, al netto delle spese	€1.100.000,00+
a) Valore venale quota - al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione	**€1.100.000,00≠**

8bis- Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpi: Capannone commerciale – negozio (E) (m. 142/sub. 3):

L'interrogazione alla banca dati on line, via web, della Regione Veneto: Ve.Net. energia-edifici del 20/08/22 ha dato esito positivo (cfr. con **All. n. 99**): per l'immobile in esame sussiste Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. id. 68620/2019, redatto il 29/07/2019 (valido fino al 29/07/2029 salvo modifiche impiantistico/costruttive), certificatrice geom. Anna Scapolan, che attesta che la classe energetica dell'immobile è la "F" (EP gl, nren 578,50 kwh/mq anno).

- - - - -

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

VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI AL LORDO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE **CAPANNONE COMMERCIALE - NEGOZIO 'E' – m. 142/sub. 3**

UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE (P.T.) in Comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 2 Sezione U, foglio 7, mappale n. 142/sub. n. 3	
Valore venale quota (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 dell'intero) 1000/1000 al netto delle spese	€1.100.000,00+
Riduzione del 10% per immobile occupato	€110.000,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	€7.100,00-
Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti	€110.000,00-
Spese per opere/forniture edili/spese tecniche di rimedio ad irregolarità urbanistico – edilizie	€218.500,00-
Detrazione spese per la regolarizzazione del censimento catastale dell'immobile pignorato	€3.500,00
Detrazione spese per Segnalazione Certificazione di Agibilità (SCAGI) del bene (inclusi costi per adeguamenti/ecc.)	€20.000,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE	€0,00-
Valore venale quota	€630.900,00≠
Valore venale quota - arrotondata in difetto al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione a:	**€630.000,00≠**

- - - - -

Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO di VENDITA n. 4, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dal bene immobile sito in comune di Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 2, CAPANNONE COMMERCIALE - NEGOZIO (m. 142/sub. 3) oltre accessori:

VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI **LOTTO DI VENDITA n. 4**	
- Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: **CAPANNONE COMMERCIALE - NEGOZIO E SUOI ACCESSORI,** così censito: Comune di Noventa di Piave (Ve), Sezione U, foglio n. 7, mapp. n. 142/sub. n. 3, categoria D/8, classe /, consist. /, sup. cat. /, rendita €8.294,30 – piano T, Zona Cens. /; Il tutto ubicato in Comune di Noventa di Piave (Ve), codice F963, via Meucci n. 2.	€630.000,00≠
Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA' (in lettere: euroseicentotrentamila/00) Immobile nello stato di 'occupato'	**€630.000,00≠**

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:

€630.000,00
(in lettere euroseicentotrentamila/00)

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

Il bene in oggetto, capannone commerciale - negozio (m. 142/sub. 3), risulta pignorato per la quota di 1000/1000 complessivamente sull'intero:
in capo alla società esecutata [redacted].

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. 4** individuato, è pari a:

€630.000,00
(in lettere euroseicentotrentamila/00)

Il **bene immobile** qui in esame, come pignorato, a formare il **Lotto di Vendita n. 4,** consistente in un **capannone commerciale - negozio** (al Piano Terra), **(sito in Noventa di Piave – Ve, fg. 7, m. 142/sub. 3),** ubicato in via Meucci n. 2, 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 – [redacted] (07.05.21);

All. n. 6 - Certificato di Stato Civile – estratto di atto di matrimonio [redacted] e [redacted] (07.05.21);
All. n. 7 - Certificato di Stato Civile – estratto di atto di matrimonio [redacted] (07.05.21);
All. n. 8 - Certificato d'Anagrafe - [redacted] – conduttore in locazione (26.04.2022);
All. n. 9 - Certificato d'Anagrafe - [redacted] – conduttore in locazione (26.04.2022);
All. n. 10 - Visura camerale [redacted] (25.04.22);
All. n. 11 - Verifica codice fiscale [redacted] (25.04.22);
All. n. 12 - Verifica codice fiscale [redacted] (05.05.21);
All. n. 13 - Verifica codice fiscale [redacted] (05.05.21);
All. n. 14 - Verifica codice fiscale [redacted] (05.05.21);
All. n. 15 - Esito interpelli del CTU c/o Tribunale di Venezia – Cancelleria Ruolo Generale del 06.05.21 e 02.05.22;
All. n. 16 - Copia Certificazione notarile Dr. G. Castiglioni (02.12.20) cgr. con quanto depositato nel fascicolo della procedura;
All. n. 17 - Copia Certificazione notarile Dr. A. Trotta (21.12.20) cgr. con quanto depositato nel fascicolo della procedura;
All. n. 18 - Agenzia delle Entrate/Ufficio Pubblicità Immobiliare: estratti da ispezioni ipotecarie significative (25.04.22-06.05.22);
All. n. 19 - MBAC – Soprintendenza – risposte su vincoli monumentali afferenti ai beni pignorati (14.06.21-27.04.22);
All. n. 20 - Copia Atto Notaio De Mezzo rep. 307416 (12.12.2000);
All. n. 21 - Copia Atto Notaio Lapis rep. 46980 (20.12.1990);
All. n. 22 - Copia Atto Notaio Bianchini rep. 76750 (01.03.1994);
All. n. 23 - Copia Atto Notaio De Mezzo rep. 69548 (29.09.1982);
All. n. 24 - Copia Atto Notaio Bianchini rep. 102039 (30.10.2001);
All. n. 25 - Agenzia delle Entrate/Territorio – OMI: quotazione della banca data delle interrogazioni immobiliari – uso produttivo (30.04.22);
All. n. 26 - Agenzia delle Entrate/Territorio – OMI: quotazione della banca data delle interrogazioni immobiliari – uso residenziale in zona centrale (30.04.22);
All. n. 27 - Agenzia delle Entrate/Territorio – OMI: quotazione della banca data delle interrogazioni immobiliari – uso residenziale in zona rurale (30.04.22).

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

All. n. 28 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.T.: estratto mappa (mappali nn. 968);
All. n. 29 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.T.: estratto mappa (mappali nn. 61 e 142);
All. n. 30 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: Elenco Immobili (mappale n. 61);
All. n. 31 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: Elenco Immobili (mappale n. 142);

All. n. 32 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: Elenco Immobili (mappale n. 968);
All. n. 33 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.T.: visura mappale n. 61;
All. n. 34 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.T.: visura mappale n. 142;
All. n. 35 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.T.: visura mappale n. 968;
All. n. 36 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: elaborato planimetrico mappale n. 61;
All. n. 37 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: elaborato planimetrico mappale n. 142;
All. n. 38 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: elaborato planimetrico mappale n. 968;
All. n. 39 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 6;
All. n. 40 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 14;
All. n. 41 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 15;
All. n. 42 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 16;
All. n. 43 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 17;
All. n. 44 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 19;
All. n. 45 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 20;
All. n. 46 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 61/sub. 21;
All. n. 47 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 142/sub. 3;
All. n. 48 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 968/sub. 13;
All. n. 49 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: visura mappale n. 968/sub. 25;
All. n. 50 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 6;
All. n. 51 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 14;
All. n. 52 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 15;
All. n. 53 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 16;
All. n. 54 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 17;
All. n. 55 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 19;
All. n. 56 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 20;
All. n. 57 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 61/sub. 21;
All. n. 58 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 142/sub. 3;
All. n. 59 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 968/sub. 13;
All. n. 60 - Agenzia delle Entrate/Territorio – C.F.: planimetria m. n. 968/sub. 25;

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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

CONTRATTI DI LOCAZIONE

All. n. 67 - Copia Contratto di locazione m. 61/s. 14;
All. n. 68 - Copia Contratto di locazione m. 61/s. 15 e s. 16 (porzione) ;
All. n. 69 - Copia Contratto di locazione m. 61/ s. 16 (porzione);

All. n. 70 - Copia Contratto di locazione m. 61/ s. 17;
All. n. 71 - Copia Contratto di locazione m. 61/ s.19 e s. 21;
All. n. 72 - Copia Contratto di locazione m. 968/ s.13 e s. 25;
All. n. 73 - Copia Contratto di locazione m. 142/ s.3;
All. n. 74 - Estratti Ag. Entrate – Atto diminuzione canone m. 142/s. 3;

RICERCA APE IMMOBILI RESIDENZIALI
All. n. 75 - Verifica APE m. 968/s. 25;
All. n. 76 - Verifica APE m. 61/s. 6;
All. n. 77 - Verifica APE m. 61/s. 19;
All. n. 78 - Verifica APE m. 61/s. 20;

RISPOSTE AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
All. n. 79 - Risposta amministratore condominiale m. 968 (27.04.22);

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
All. n. 80 - Estratti da C.E. n. 138/82 del 12.08.82;
All. n. 81 - Estratti da C.E. n. 92/83 del 10.11.83;
All. n. 82 - Estratti da C.E. n. 28/87del 15.05.87;
All. n. 83 - Estratti da C.E. n. 76/87 del 05.11.87;
All. n. 84 - Estratti da C.E. n. 70/89 del 21.09.89;
All. n. 85 - Estratti da C.E. n. 73/90 del 25.09.90;
All. n. 86 - Estratti da C.E. n. 27/91 del 18.04.91;
All. n. 87 - Estratti da C.E. n. 78/91 del 22.10.91;
All. n. 88 - Estratti da C.E. n. 78/91 variante del 12.02.92;
All. n. 89 - Estratti da C.E. n. 5/92 del 21.02.92;
All. n. 90 - Estratti da D.I.A. n. 58/94 del 23.02.96;
All. n. 91 - Estratti da Condono n. 23/97 del 29.12.97;
All. n. 92 - Estratti da C.E. n. 15/98 del 12.03.98;
All. n. 93 - Estratti da C.E. n. 85/98 del 10.12.98;
All. n. 94 - Estratti da A.E. n. 34/00 del 07.08.00;
All. n. 95 - Estratti da C.E. n. 76/00 del 17.10.00;
All. n. 96 - Estratti da C.E. n. 56/01 del 05.06.01;
All. n. 97 - Estratti da Condono n. 340/04 del 03.12.09.

RICERCA APE IMMOBILI COMMERCIALI
All. n. 98 - Verifica APE m. 61/s. 14;
All. n. 99 - Copia APE m. 142/s. 3.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Il trasferimento del bene immobile pignorato (fg. 7, m. 142/sub. 3 in Noventa di Piave – Ve) dovrà essere assoggettato ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Prospetto riassuntivo dei beni immobili da porre all'asta

Lotto n. 4	004 – CAPANNONE COMMERCIALE – NEGOZIO ubicato al Piano Terra
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Capannone commerciale - negozio – 1000/1000 di Piena Proprietà**: in capo alla società esecutata [redacted]
Identificativo catastale	**Corpo (E) NEGOZIO e suoi accessori:** Identificato al Catasto Fabbricati: Comune di Noventa di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 7, mapp. n. 142/sub. n. 3, categoria D/8, classe /, consist. /, sup. cat. /, rendita €8.294,30 – piano Terra, Zona Cens. /;
Valore venale quota pari a 1/1 dell'intero, del diritto di PIENA PROPRIETA' espresso a corpo:	**€630.000,00≠** (In lettere: euroseicentotrentamila/00) Prezzo di vendita - A CORPO - del lotto nello stato di "occupato"

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., attraverso la redazione della presente relazione, composta di n. 38 (trentotto) pagine dattiloscritte e n. 99 documenti allegati, più verbale di giuramento del C.T.U. e documentazione fotografica (4) illustrante i beni immobili pignorati qui di interesse, ricompresi nel Lotto di Vendita n. 4 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 lì, 31/08/2022

L'Esperto alla stima
arch. Monica Mason

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE A ARCHITETTO
MONICA MASON N° 2206

Segue documentazione allegata a corredo.