

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **Centromarca Banca Credito Cooperativo**
di Treviso e Venezia SCPA
contro

N° Gen. Rep. 364/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-11-2019 ore 10:15
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

Esperto alla stima: Ing. Paola Rossi
Codice fiscale: RSSPLA57L56H823G
Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027
San Donà di Piave
Telefono: 0421560184
Fax: 0421560184
Email: studio.rossi.meneguz@tiscali.it
Pec: paola.rossi4@ingpec.eu



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto 1

Comune di Musile di Piave (VE) – 30024 via Verona n. 14, 16 e 18

Descrizione generica: terreni agricoli e fabbricati connessi ad allevamento avicolo,
abitazione.

Catasto Fabbricati, Foglio5, particelle 544 sub 2, 130 sub 3, 130 sub 4;

Catasto Terreni, Foglio5, particelle 56, 57, 178, 397, 410, 556, 557.

Quota e tipologia del diritto:

Quota 1/1 di diritto di propr.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Costituzione di servitù di passaggio per pedoni, carri ed automezzi, trascritta il 01.08.1967 ai nn. 2252/7487 a carico dei mappali del Lotto n. 1.
- Costituzione di servitù di passaggio per pedoni trascritta il 06.01.1981 ai nn. 180/149 a carico dei mappali del Lotto n. 1.
- Costituzione di servitù di elettrodotto trascritta il 01.06.1992 ai nn. 12520/9154, relativa a cavo sotterraneo posato alla profondità di m 1 sui mapp. 54 e 177.
- Costituzione di vincolo d'uso ex art. 6 L.R. n. 24/85, trascritta il 30.03.2000 ai nn. 10344/7093 gravante sui mappali 54, 104 e 172.
- Costituzione di servitù di passaggio trascritta il 09.01.2003 ai nn. 1019/740. La servitù per tutti gli usi e con tutti i mezzi è a carico dei mapp. 56, 57, 414 (che poi originò l'attuale mapp. 557), e a favore del mapp. 421 .

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

- *Ipoteca giudiziale iscritta il 17.01.2008 ai nn. 2150/434, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cesena del 02.07.2007 rep. 660, a favore di Martini spa, contro Importo del capitale €.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

116.361,26; importo dell'ipoteca € 180.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà: C.T. Mapp. 397, 178, 56, 57, 410, 412 e 414 (che poi originarono gli attuali mapp. 544, 556, 557) e C.F. mapp. 130 sub 3 e 4 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, 3, 4, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4);

*Ipoteca volontaria iscritta il 18.03.2010 ai nn. 9157/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 12.03.2010 rep. n. 99242 del notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa, contro

_____ e contro debitore non datore di ipoteca _____

Importo del capitale € 1.750.000,00; importo dell'ipoteca € 3.500.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di _____ C.F. mapp. 1077 sub 1, 2, 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota intera della proprietà della _____ C.T. Mapp. 178, 410, 412 e 414 (che poi originarono gli attuali mapp. 544, 556 e 557), e C.F. mapp. 130 sub 3, 4 del Fig. 5 di Musile di Piave (porzione del Lotto 1); per la quota intera della proprietà della _____ C.T. mapp. 45 del Fig. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca volontaria iscritta il 28.02.2014 ai nn. 5116/653, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 25.02.2014 rep. n. 106467 del notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa, contro _____

Importo del capitale € 2.000.000,00; importo dell'ipoteca € 4.000.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di _____ C.F. mapp. 1077 sub 1, 2, 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota intera della proprietà della _____ T. Mapp. 397, 178, 56, 57, 410, 412 e 414 (dai quali furono originati gli attuali mapp. 544, 556, 557), e C.F. mapp. 130 sub 3 e 4, mapp. 544 sub 1 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.F. mapp. 91 sub 1+2+3+4, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); per la quota intera della proprietà della _____ snc: C.T. mapp. 45 del Fig. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.01.2018 ai nn. 2198/327, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 09.01.2018 rep. 106, a favore di Centromarca



TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop. per azioni, contro
. Importo del
capitale €. 400.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti per la
quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 544 sub 2,
mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di
Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San
Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di
C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per
la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile
di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9);
Immobili colpiti per la quota di $\frac{10}{180}$ della proprietà di C.T. Mapp.
762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di
 $\frac{2}{9}$ della proprietà di : C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave
(Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili
colpiti per la quota intera della proprietà di : C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3
del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303
del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fig. 20 di Noventa di
Piave (Lotto 8).

*Pignoramento trascritto il 30.08.2018 ai nn. 29415/20179, a favore di Centromarca
Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA, contro

: Immobili colpiti per la
quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 544 sub 2,
mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di
Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San
Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di
: C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per
la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di : C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile
di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9);
Immobili colpiti per la quota di $\frac{10}{180}$ della proprietà di C.F. Mapp.
762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di
 $\frac{2}{9}$ della proprietà di : C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave
(Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fg. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

Valore lotto n. 1:

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 628.000,00
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 631.200,00

Identificativo Lotto 2

Comune di Musile di Piave (VE) – 30024, non accessibile da strada pubblica
Descrizione generica: area scoperta
Catasto Terreni, Foglio 8, particella 266

Quota e tipologia del diritto:

Quota 2/9 di diritto di propr.

Esecutato:

Comproprietari non eseguiti: :

Nota: Non risulta trascritta accettazione di eredità: è da valutare sul piano legale la necessità di provvedere alla trascrizione tacita dell'eredità, essendo trascorsi più di 30 anni dall'apertura della successione.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sussistono trascrizioni di vincoli e oneri giuridici.

Faccio presente che i possessori (non colpiti dalla procedura) hanno dichiarato il possesso ultraventennale del bene (v. par. 5).

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.01.2018 ai nn. 2198/327, derivante da decreto ingiuntivo



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

del Tribunale di Venezia del 09.01.2018 rep. 106, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop. per azioni, contro

Importo del capitale €. 400.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di C.T. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

*Pignoramento trascritto il 30.08.2018 ai nn. 29415/20179, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA, contro

Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di C.F. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fg. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

Valore lotto n. 2:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 100,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 700,00

Identificativo Lotto 3

Comune di Musile di Piave (VE) – 30024, non accessibile da strada pubblica
Descrizione generica: aree scoperte
Catasto Terreni, Foglio 8, particelle 281, 286

Quota e tipologia del diritto:

Quota 2/9 di diritto di propr.

Esecutato:

Comproprietari non eseguiti: -

Nota: Non risulta trascritta accettazione di eredità (è da valutare sul piano legale la necessità di provvedere alla trascrizione tacita dell'eredità, essendo trascorsi più di 30 anni dall'apertura della successione)

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sussistono trascrizioni di vincoli e oneri giuridici.

non accessibile da strada pubblica

Faccio presente che i possessori (non colpiti dalla procedura) hanno dichiarato il possesso ultravventennale del bene (v. par. 5).

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.01.2018 ai nn. 2198/327, derivante da decreto ingiuntivo



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

del Tribunale di Venezia del 09.01.2018 rep. 106, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop. per azioni, contro ,

Importo del capitale €. 400.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di , :: C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di : C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di i: C.T. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

*Pignoramento trascritto il 30.08.2018 ai nn. 29415/20179, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA, contro

Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di Aziende Agricole al Bosco snc: C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di C.F. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fg. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

Valore lotto n. 3:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 150,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 750,00

Identificativo Lotto 4

Comune di San Donà di Piave (VE) – 30027, via Calle dell'Orso, senza numero civico

Descrizione generica: terreni agricoli e fabbricati connessi ad allevamento avicolo.

Catasto Fabbricati, Foglio 77, particella 91 sub 1 con graffiati sub 2, 3, 4

Catasto Terreni, Foglio 77, particelle 106, 107, 108.

Quota e tipologia del diritto:

Quota 1/1 di diritto di propr.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sussistono.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca giudiziale iscritta il 17.01.2008 ai nn. 2150/434, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cesena del 02.07.2007 rep. 660, a favore di Martini spa, contro
. Importo del capitale €. 116.361,26; importo dell'ipoteca €. 180.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà: C.T. Mapp. 397, 178, 56, 57, 410, 412 e 414 (che poi originarono gli attuali mapp. 544, 556, 557) e C.F. mapp. 130 sub 3 e 4 del Fg. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, 3, 4, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fg. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4);



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

*Ipoteca volontaria iscritta il 28.02.2014 ai nn. 5116/653, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 25.02.2014 rep. n. 106467 del notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa, contro

Importo del capitale €. 2.000.000,00; importo dell'ipoteca €.
4.000.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di : C.F.
mapp. 1077 sub 1, 2, 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota intera
della proprietà della / C.T. Mapp. 397, 178, 56, 57, 410,
412 e 414 (dai quali furono originati gli attuali mapp. 544, 556, 557), e C.F. mapp. 130 sub
3 e 4, mapp. 544 sub 1 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.F. mapp. 91 sub
1+2+3+4, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); per la
quota intera della proprietà della C.T. mapp. 45 del
Fig. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.01.2018 ai nn. 2198/327, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 09.01.2018 rep. 106, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop. per azioni, contro

ri. Importo del capitale €.
400.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della
proprietà di : C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4,
C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F.
mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4);
Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di : C.F. Mapp. 352 sub
1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di
C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220
del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180
della proprietà di : C.T. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave
(Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di : C.T.
Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di
Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di
C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp.
1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575
del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

*Pignoramento trascritto il 30.08.2018 ai nn. 29415/20179, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA, contro

Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di C.F. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

Valore lotto n. 4:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 200.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 201.900,00

Identificativo Lotto 5

Comune di San Donà di Piave (VE) – 30027, via Divisione Tridentina n. 9
Descrizione generica: villa unifamiliare.
Catasto Fabbricati, Foglio 55, particella 1077 sub 2 e 3.

Quota e tipologia del diritto:

Quota 1/1 di diritto di propr.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sussistono.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca volontaria iscritta il 18.04.2007 ai nn. 16068/3953, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 13.04.2007 rep. n. 92778 del notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa, contro [redacted] nro debitore non datore di ipoteca [redacted]. Importo del capitale €. 900.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.200.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di [redacted] i: C.F. mapp. 1077 sub 1, 2, 3 e C.T. mapp. 1077 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota intera della proprietà della [redacted] : C.T. mapp. 45/AA e 45/AB del Fig. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca volontaria iscritta il 18.04.2007 ai nn. 16069/3954, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 13.04.2007 rep. n. 92779 del notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa, contro [redacted] e contro debitore non datore di ipoteca [redacted]. Importo del capitale €. 300.000,00; importo dell'ipoteca €. 500.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di Zoggia Leri: C.F. mapp. 1077 sub 1, 2, 3 e C.T. mapp. 1077 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota intera della proprietà della [redacted] : C.T. mapp. 45/AA e 45/AB del Fig. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca volontaria iscritta il 29.04.2008 ai nn. 14852/3213, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito atto del 23.04.2008 rep. n. 95245 del notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa, contro [redacted] snc e contro debitore non datore di ipoteca [redacted]. Importo del capitale €. 700.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.400.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di [redacted] C.F. mapp. 1077 sub 1, 2, 3 e C.T. mapp. 1077 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota intera della proprietà della [redacted] C.T. mapp. 45 del Fig. 31 di San Donà di Piave.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

*Ipoteca volontaria iscritta il 18.03.2010 ai nn. 9157/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 12.03.2010 rep. n. 99242 del notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa, contro [redacted] e contro debitore non datore di ipoteca [redacted].

Importo del capitale €. 1.750.000,00; importo dell'ipoteca €. 3.500.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di [redacted] C.F. mapp. 1077 sub 1, 2, 3 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota intera della proprietà della [redacted] C.T. Mapp. 178, 410, 412 e 414 (che poi originarono gli attuali mapp. 544, 556 e 557), e C.F. mapp. 130 sub 3, 4 del Fg. 5 di Musile di Piave (porzione del Lotto 1); per la quota intera della proprietà della [redacted] snc: C.T. mapp. 45 del Fg. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca volontaria iscritta il 28.02.2014 ai nn. 5116/653, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 25.02.2014 rep. n. 106467 del notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa, contro [redacted].

Importo del capitale €. 2.000.000,00; importo dell'ipoteca €. 4.000.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di [redacted] : C.F. mapp. 1077 sub 1, 2, 3 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota intera della proprietà della [redacted] : C.T. Mapp. 397, 178, 56, 57, 410, 412 e 414 (dai quali furono originati gli attuali mapp. 544, 556, 557), e C.F. mapp. 130 sub 3 e 4, mapp. 544 sub 1 del Fg. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.F. mapp. 91 sub 1+2+3+4, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fg. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); per la quota intera della proprietà della [redacted] : C.T. mapp. 45 del Fg. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.01.2018 ai nn. 2198/327, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 09.01.2018 rep. 106, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop. per azioni, contro [redacted].

Importo del capitale €. 400.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di [redacted] C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fg. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di _____ C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di _____: C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di _____: C.T. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di _____ C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di _____ C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

*Pignoramento trascritto il 30.08.2018 ai nn. 29415/20179, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA, contro _____

_____ Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di _____ C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di _____ C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di _____: C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di _____ C.F. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di _____ C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di _____: C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

Valore lotto n. 5:

Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: € 687.000,00



Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 689.600,00

Identificativo Lotto 6

Comune di Caorle (VE) – 30021, via Giudecca n. 154
escrizione generica: appartamento in località turistica
Catasto Fabbricati, Foglio 38, particella 352 sub 1

Quota e tipologia del diritto:
Quota 1/1 di diritto di propr.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

-Servitù, obblighi, limitazioni e vincoli di cui all'atto trascritto il 02.07.1970 ai nn. 8741/7561.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca giudiziale iscritta il 17.01.2008 ai nn. 2156/437 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cesena del 02.07.2007 rep. 661, a favore di Martini spa, contro

Importo del capitale €. 50.568,47; importo dell'ipoteca €. 100.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fg. 38 di Caorle (Lotto 6).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 10.11.2010 ai nn. 36852/8299 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì Sez. Distaccata di Cesena del 27.10.2010 rep. 934, a favore di Società , contro a

Importo del capitale €. 20.005,38; importo dell'ipoteca €. 20.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà: C.F. mapp. 352 sub 1 del Fg. 38 di Caorle (Lotto 6).

*Ipoteca volontaria iscritta il 25.03.2014 ai nn. 7326/990 derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 20.03.2014 rep. n. 15736 del notaio Vianello, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa,



TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

contro e l Importo del capitale €. 260.000,00; importo dell'ipoteca €. 520.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di

: C.F. mapp. 352 sub 1 del Fg. 38 di Caorle (Lotto 6); per la quota intera della proprietà di C.F. mapp. 125 sub 11 e 37 del Fg. 44 di San Donà di Piave.

*Ipoteca conc. Amministrativa iscritta il 01.02.2016 ai nn. 2513/444 derivante da ruolo Equitalia Nord spa del 27.01.2016 rep. 697, a favore di Equitalia Nord spa, contro

Importo del capitale €. 169.733,17; importo dell'ipoteca €. 339.466,34. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà: C.F. mapp. 352 sub 1 del Fg. 38 di Caorle (Lotto 6).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.01.2018 ai nn. 2198/327, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 09.01.2018 rep. 106, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop. per azioni, contro

..... Importo del capitale €. 400.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di

: C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fg. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fg. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di

: C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fg. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di

: C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fg. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fg. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di

: C.T. Mapp. 762 e 763 del Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fg. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fg. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di

C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fg. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

*Pignoramento trascritto il 30.08.2018 ai nn. 29415/20179, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA, contro

Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di

: C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556,



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di : C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di : C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di $\frac{10}{180}$ della proprietà di C.F. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di $\frac{2}{9}$ della proprietà di : C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

Valore lotto n. 6:

Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: € 192.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: € 195.400,00

Identificativo Lotto 7

Comune di Noventa di Piave (VE) – 30020 via Cà Memo
Descrizione generica: aree scoperte ricadenti in pista ciclabile pubblica.
Catasto Fabbricati Foglio 20, particelle 762 e 763.

Quota e tipologia del diritto:

Quota pignorata: $\frac{10}{180}$ diritto di propr.

Quota in proprietà dell'esecutato: pignorata: $\frac{12}{180}$ diritto di propr.

Comproprietari non eseguiti: v. elenco al par. 6.1.7.

Nota: è dubbia la sussistenza della continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento in quanto gli immobili non risultano indicati nelle note di trascrizione di accettazioni di eredità: sulla necessità/opportunità di provvedere ora alla trascrizione tacita, vedi note 5 e 6 del par. 6.1.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sussistono trascrizioni.

Segnalo che i mappali sono oggetto di una procedura di esproprio a favore del Comune e che è già stato effettuato il pagamento dell'indennità di esproprio a favore dell'esecutato.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.01.2018 ai nn. 2198/327, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 09.01.2018 rep. 106, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop. per azioni, contro

Importo del capitale €. 400.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di : C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di : C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di C.T. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

*Pignoramento trascritto il 30.08.2018 ai nn. 29415/20179, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA, contro

Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di : C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di : C.F. Mapp.



352 sub 1 del Fg. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fg. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fg. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di C.F. Mapp. 762 e 763 del Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di $\frac{2}{9}$ della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fg. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fg. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fg. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

Valore lotto n. 7: valore nullo.

Identificativo Lotto 8

Comune di Noventa di Piave (VE) – 30020

Descrizione generica: terreno agricolo e sentiero ricadente in percorso ciclopedonale pubblico.

Catasto Terreni, Foglio 20, particelle 573, 574, 575,

Foglio 19 particelle 1299, 1300, 1301, 1302, 1303,

Quota e tipologia del diritto:

Quota 1/1 di diritto di propr.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sussistono trascrizioni.

Segnalo che i mappali 1300, 1302 e 574 sono oggetto di una procedura di esproprio a favore del Consorzio B.I.M., e che l'indennità di esproprio è già stata regolarmente liquidata.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.01.2018 ai nn. 2198/327, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 09.01.2018 rep. 106, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop. per azioni, contro .

Importo del capitale €. 400.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di . C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di : C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di : C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di : C.T. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di : C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

*Pignoramento trascritto il 30.08.2018 ai nn. 29415/20179, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA, contro

Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di . C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di . C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di C.F. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di



Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di
: C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp.
1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fg. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575
del Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

Valore lotto n. 8:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 19.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 19.600,00

Identificativo Lotto 9

Comune di San Donà di Piave (VE) – 30027
Descrizione generica: area scoperta.
Catasto Terreni, Foglio 34, particella 220

Quota e tipologia del diritto:

Quota coplita da pignoramento: 1/2 di diritto di propr.

Nota: l'immobile non è più in proprietà dell'esecutato e pertanto viene escluso dalla stima.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.01.2018 ai nn. 2198/327, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 09.01.2018 rep. 106, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop. per azioni, contro

. Importo del capitale €. 400.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di .

C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fg. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fg. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di .

: C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fg. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di



TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di : C.T. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di : C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di

C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

*Pignoramento trascritto il 30.08.2018 ai nn. 29415/20179, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA, contro

s Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di 1/2 della proprietà di F. Mapp. 130 sub 2 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fig. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di 10/180 della proprietà di C.F. Mapp. 762 e 763 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fig. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fig. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fig. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).



SOMMARIO

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

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono i seguenti:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima..... **pag. 25**
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... **pag. 26**
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..... **pag. 26**
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..... **pag. 36**
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..... **pag. 41**
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..... **pag. 42**



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

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.....**pag. 56**
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..... **pag. 57**
- 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.....**pag. 72**
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.....**pag. 73**
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.....**pag. 73**
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.....**pag. 73**
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..... **pag. 73**

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.



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Gabriella Zanon con provvedimento del 04.02.2019, ha nominato quale esperto la sottoscritta ing. Rossi Paola, iscritta all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 1904 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 525/94, con studio in San Dona' di Piave in gall. Progresso 5. L'Esperto ha prestato giuramento di rito il 15 febbraio 2019 davanti al cancelliere con verbale cron. 578/19.

L'Esperto, svolte le ricerche presso gli Uffici Edilizia Privata, Urbanistica dei Comuni di Musile di Piave, San Donà di Piave, Caorle, Noventa di Piave, presso gli Uffici Stato Civile dei Comuni di San Donà di Piave e Treviso, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, eseguiti i sopralluoghi nelle date del 18.08.2019, 19.08.2019, 29.08.2019, 04.09.2019, 10.09.2019, 01.10.2019, espone di seguito i risultati.

1. RISPOSTA AL 1° PUNTO DEL QUESITO: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e' stata sostituita dal certificato notarile, come previsto dallo stesso articolo.

Per i Lotti n. 2 e 3 non sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento non risultando trascritta l'accettazione di eredità: sulla necessità/opportunità di provvedere ora alla trascrizione tacita, vedi nota 4 del par. 6.1.

Per il Lotto n. 7 è dubbia la sussistenza della continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento in quanto gli immobili non



risultano indicati nelle note di trascrizione di accettazioni di eredità: sulla necessità/opportunità di provvedere ora alla trascrizione tacita, vedi note 5 e 6 del par. 6.1.

Per gli altri lotti sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (la storia della proprietà è riportata al par. 6).

2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Considerata la tipologia e l'ubicazione degli immobili, ho ritenuto necessaria la formazione dei nove lotti di seguito individuati.

Lotto n. 1



Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà dei mapp. 544/2, 130/3, 130/4, 56, 57, 178, 397, 410, 556, 557. Il pignoramento colpisce anche la quota di $\frac{1}{2}$ del mapp. 130/2, ma non lo prendo in considerazione per i motivi esposti nella nota a piè di pagina¹. Detti immobili, posti in Musile di Piave via Verona n. 14, 16 e 18, meglio descritti al par. 8, sono così individuati al Catasto:

Comune di Musile di Piave:

***C.F. Foglio 5, particella 544 sub 2** (fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole)

piano terra, Cat. D/10, rendita €. 1.250,00 (v. visura all. B1 e planimetria catastale all. C1).

In Catasto risulta intestato a .

Il sub 2 consiste in più manufatti eretti su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 544, confinante, da nord verso est, con mapp. 557, 130, 556, 421 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

***C.F. Foglio 5, particella 130 sub 3** (appartamento)

Piano primo e sottotetto, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita €. 278,37 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C2).

In Catasto risulta intestato a .

***C.F. Foglio 5, particella 130 sub 4** (fabbr. costruito per attività commerciale)

piano terra, Cat. D/8, rendita €. 20.658,28 (v. visura all. B3 e planimetria catastale all. C3).

In Catasto risulta intestato a .

I sub 3 e 4 del mapp. 130, consistono in due fabbricati eretti su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 130 di mq 6.490, confinante, da nord verso est, con

¹ Il subalterno 2 del mapp. 130 è stato fuso nel subalterno 4 con denuncia di variazione del 23.12.91. Questa circostanza era stata evidenziata anche nell'atto di compravendita del subalterno 4. Per errore però il subalterno 2 non è stato soppresso al Catasto e risulta ancora esistente: sarà necessario provvedere alla regolarizzazione (la spesa è trascurabile).



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

mapp. 557, 56, 57, 60, 179, 178, 556, 544 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

***C.T. Foglio 5, particella 56** (terreno agricolo)

qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 2.310, Reddito Dominicale €. 18,68, Reddito Agrario €. 13,72 (v. visura all. B4). Confina, da nord verso est, con mapp. 405, 57, 130, 557 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

In Catasto risulta intestato a

***C.T. Foglio 5, particella 57** (terreno agricolo)

qualità seminativo, classe 2, superficie mq 2.360, Reddito Dominicale €. 19,09, Reddito Agrario €. 14,02 (v. visura all. B5). Confina, da nord verso est, con mapp. 405, 59, 160, 130, 56 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

In Catasto risulta intestato a

***C.T. Foglio 5, particella 178** (terreno agricolo)

porzione AA: qualità seminativo, classe 1, superficie mq 5.000, Reddito Dominicale €. 47,18, Reddito Agrario €. 30,99; porzione AB: qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 610, Reddito Dominicale €. 4,93, Reddito Agrario €. 3,62 (v. visura all. B6). Confina, da nord verso est, con mapp. 556, 130, 179, 571, 61, 539 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

In Catasto risulta intestato a

***C.T. Foglio 5, particella 397** (terreno agricolo)

qualità seminativo, classe 2, superficie mq 1.888 Reddito Dominicale €. 15,27, Reddito Agrario €. 11,21 (v. visura all. B7). Confina, da nord verso est, con mapp. 398, 557, 410, 416 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

In Catasto risulta intestato a

***C.T. Foglio 5, particella 410** (terreno agricolo)

porzione AA: qualità seminativo, classe 1, superficie mq 3.500, Reddito Dominicale €. 33,02, Reddito Agrario €. 21,69; porzione AB: qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 383, Reddito Dominicale €. 3,10, Reddito Agrario



€. 2,27 (v. visura all. B8). Confina, da nord verso est, con mapp. 557, 421, 556, 470, 416, 397 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

In Catasto risulta intestato a

***C.T. Foglio 5, particella 556** (terreno agricolo)

qualità seminativo, classe 1, superficie mq 5.273, Reddito Dominicale €. 49,75, Reddito Agrario €. 32,68 (v. visura all. B9). Confina, da nord verso est, con mapp. 421, 544, 130, 178, 539, 410 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

In Catasto risulta intestato a

***C.T. Foglio 5, particella 557** (terreno agricolo)

qualità seminativo, classe 1, superficie mq 18.610, Reddito Dominicale €. 175,60, Reddito Agrario €. 115,34 (v. visura all. B10). Confina, da nord verso est, con mapp. 535, 404, 405, 56, 130, 544, 421, 410, 397, 398, 344 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

In Catasto risulta intestato a

Sulla planimetria del mapp. 130/4 ho riscontrato irregolarità catastali consistenti in difformità interne e nella mancanza del piano sottotetto. Vanno regolarizzate tramite presentazione di nuova planimetria, con una spesa stimata in €. 2.000,00 (che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8).

Lotto n. 2

Il pignoramento colpisce la quota di 2/9 dell'immobile, posto in Musile di Piave, non accessibile da strada ma vicino a via Salvo D'Acquisto, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

Comune di Musile di Piave:

***C.T. Foglio 8, particella 266** (area scoperta)

superficie mq 70, Reddito Dominicale €. 0,5, Reddito Agrario €. 0,40 (v. visura all. B11). Confina, da nord verso est, con mapp. 201, 61, 206 (v. estratto mappa del C.T., all. A2).



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

In Catasto risulta intestato a _____ i per la quota
di 2/9 ciascuno e a _____ a per la quota di 3/9.

Non ho riscontrato irregolarità catastali.

Lotto n. 3

Il pignoramento colpisce la quota di 2/9 della piena proprietà degli immobili posti in Musile di Piave, non accessibili da strada ma vicini a via Salvo D'Acquisto, meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto:

Comune di Musile di Piave:

***C.T. Foglio 8, particella 281** (area scoperta)

superficie mq 50, Reddito Dominicale €.0,36, Reddito Agrario €. 0,28 (v. visura all. B12). Confina, da nord verso est, con mapp. 148, 178, 286, 184 (v. estratto mappa del C.T., all. A2).

In Catasto risulta intestato a _____ a per la quota
di 2/9 ciascuno e a _____ a per la quota di 3/9.

***C.T. Foglio 8, particella 286** (area scoperta)

superficie mq 25, Reddito Dominicale €. 0,18, Reddito Agrario €. 0,14 (v. visura all. B13). Confina, da nord verso est, con mapp. 281, 178, 452, 237 (v. estratto mappa del C.T., all. A2).

In Catasto risulta intestato
a quota di 2/9 ciascuno e a _____ per la quota di 3/9.

Non ho riscontrato irregolarità catastali.

Lotto n. 4

Il pignoramento² colpisce la quota intera della piena proprietà degli immobili posti in San Donà di Piave, via Calle Dell'Orso, senza numero civico (ma la

² Il pignoramento colpisce il mapp. 91 sub 1 con graffato il sub 2, ma in realtà il sub 1 è graffato con i sub 2, 3 e 4. Ritengo che l'errore non costituisca un problema perchè non genera alcuna incertezza sulla identificazione dell'immobile.



posizione corrisponde al civico 48), meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto:

Comune di San Donà di Piave:

***C.F. Foglio 77, particella 91 sub 1 con graffiati sub 2, 3, 4** (fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole)

Zona censuaria 3, piano terra, Cat. D/10, rendita €. 2.977,00 (v. visura all. B14 e planimetria catastale all. C4).

Si tratta di due fabbricati eretti su area individuata al C.T. Con il mapp. 91 di mq 2.780, confinante, da nord verso est, con mapp.223, 106, 107, 88, strada, mapp. 125, 108 (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

In Catasto risulta intestato a .

***C.T. Foglio 77, particella 106** (terreno agricolo)

qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 80, Reddito Dominicale €. 0,65, Reddito Agrario €. 0,48 (v. visura all. B15).

Confini, da nord verso est: mapp.223, 88, 91 (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

In Catasto risulta intestato a

***C.T. Foglio 77, particella 107** (terreno agricolo)

qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 10, Reddito Dominicale €. 0,08, Reddito Agrario €. 0,06 (v. visura all. B16).

Confini, da nord verso est: mapp. 88, 91 (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

In Catasto risulta intestato a .

***C.T. Foglio 77, particella 108** (terreno agricolo)

qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 4.120, Reddito Dominicale €. 33,66, Reddito Agrario €. 24,47 (v. visura all. B17).

Confini, da nord verso est: mapp. 223, 91, 125, 163, 184 (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

In Catasto risulta intestato a



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

Ho riscontrato irregolarità catastali consistenti in difformità della planimetria catastale rispetto allo stato reale, che vanno regolarizzate tramite presentazione di nuova planimetria, con una spesa stimata pari ad €. 2.000,00 (che viene detratta dal valore dell'immobile al par. 8).

Lotto n. 5

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà degli immobili posti in San Donà di Piave via Divisione Tridentina n. 9, meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto:

Comune di San Donà di Piave:

***C.F. Foglio 55, particella 1077 sub 2 (villa singola)**

Zona censuaria 2, piano interrato, terra e 1°, Cat. A/7, classe 2, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale mq 351, superficie catastale escluse aree scoperte, terrazzi, balconi mq 349, rendita €. 840,53 (v. visura all. B18 e planimetria catastale all. C5).

In Catasto risulta intestato a

***C.F. Foglio 55, particella 1077 sub 3 (garage)**

Zona censuaria 2, piano terra, Cat. C/6, classe 5, consistenza mq 34, superficie catastale totale mq 37, rendita €. 96,58 (v. visura all. B19 e planimetria catastale all. C6).

In Catasto risulta intestato a

I due subalterni sopra descritti costituiscono un unico fabbricato insistente su area individuata al C.T. Con il mapp. 1077 di mq 1.810 confinante, da nord verso est, con strada, con strada, con mapp. 1079, 1045 (v. estratto mappa del C.T., all. A4).

Non ho riscontrato irregolarità catastali.

Lotto n. 6



Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà dell'immobile posto in Caorle via Giudecca n. 154, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

Comune di Caorle:

***C.F. Foglio 38, particella 352 sub 1 (appartamento)**

piano terra, Cat. A/3, classe 7, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 90, superficie catastale escluse aree scoperte, terrazzi, balconi mq 85, rendita €. 350,80 (v. visura all. B20 e planimetria catastale all. C7).

In Catasto risulta intestato a

Il subalterno sopra descritto costituisce porzione di fabbricato insistente su area individuata al C.T. Con il mapp. 354 confinante su tutti i lati con il mapp. 250 (v. estratto mappa del C.T., all. A5).

Ho riscontrato irregolarità catastali consistenti in modeste difformità della planimetria catastale rispetto allo stato reale, che vanno regolarizzate tramite presentazione di nuova planimetria, con una spesa stimata in €. 500,00 (che vengono detratte dal valore dell'immobile al par. 8).

Lotto n. 7

Il pignoramento colpisce la quota di $10/180^3$ della piena proprietà dei terreni, posti in Noventa di Piave lungo via Cà Memo, meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto:

Comune di Noventa di Piave:

***C.F. Foglio 20 particella 762 (terreno occupato da strada)**

area urbana di mq 15 (v. visura all. B21).

***C.F. Foglio 20 particella 763 (terreno occupato da strada)**

³ In realtà la quota di proprietà dell'esecutato è di 12/180, e non di 10/180: il pignoramento ha cioè per oggetto una quota del diritto di proprietà minore rispetto alla quota di cui il debitore è titolare. Questo errore a mio giudizio potrebbe comportare la nullità del pignoramento. I proprietari delle rimanenti quote, non pignorate, sono elencate al par. 6.1.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

area urbana di mq 10 (v. visura all. B22).

In Catasto i mapp. 762 e 763 risultano intestati a

ciascuno per la
quota di 10/180, e a C o ciascuno

per la quota di 30/180, a Nella per la quota di 3/270, e a

ciascuno per la quota di 3/180. e a

ciascuno per la quota di 6/180, e a

ciascuno per la quota di 2/270.

I mappali 762 e 763 costituiscono un unico appezzamento di complessivi mq 25 confinanti, da nord verso est, con mapp. 172, 761, 760, strada, mapp. 765 e 764 (v. estratto mappa del Catasto Terreni, all. A6).

Non ho riscontrato irregolarità catastali.

Lotto n. 8

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà dei terreni posti in Noventa di Piave, non accessibili da strada pubblica, meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto:

Comune di Noventa di Piave:

***C.T. Foglio 20, particella 573** (terreno agricolo)

qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 2.180, Reddito Dominicale €. 2,25, Reddito Agrario €. 0,68 (v. visura all. B23).

In Catasto risulta intestato per la quota intera a

***C.T. Foglio 20, particella 574** (terreno agricolo)

qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 390, Reddito Dominicale €. 0,4, Reddito Agrario €. 0,12 (v. visura all. B24).

In Catasto risulta intestato per la quota intera a

***C.T. Foglio 20, particella 575** (terreno agricolo)



qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 1.290, Reddito Dominicale €.
1,33, Reddito Agrario €. 0,4 (v. visura all. B25).

In Catasto risulta intestato per la quota intera a

***C.T. Foglio 19, particella 1299** (terreno agricolo)

qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 2.282, Reddito Dominicale €.
2,36, Reddito Agrario €. 0,71 (v. visura all. B26).

In Catasto risulta intestato per la quota intera a

***C.T. Foglio 19, particella 1300** (terreno agricolo)

qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 250, Reddito Dominicale €.
0,26, Reddito Agrario €. 0,08 (v. visura all. B27).

In Catasto risulta intestato per la quota intera a

***C.T. Foglio 19, particella 1301** (terreno agricolo)

qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 205, Reddito Dominicale €.
0,21, Reddito Agrario €. 0,06 (v. visura all. B28).

In Catasto risulta intestato per la quota intera a

***C.T. Foglio 19, particella 1302** (terreno agricolo)

qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 125, Reddito Dominicale €.
0,13, Reddito Agrario €. 0,04 (v. visura all. B29).

In Catasto risulta intestato per la quota intera a

***C.T. Foglio 19, particella 1303** (terreno agricolo)

qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 38, Reddito Dominicale €. 0,04,
Reddito Agrario €. 0,01 (v. visura all. B30).

In Catasto risulta intestato per la quota intera a

I mappali sopra descritti costituiscono un unico appezzamento di complessivi mq
6.760 confinante, da nord verso est, con fiume Piave, con mappali 1142, 1146,
1147, 1304 e 1305 del Fg. 19, e con mapp. 30, 570, 571, 572 del Fg. 20 (v.
unione degli estratti mappa dei Fg. 19 e 20 del C.T., all. A7).



Non ho riscontrato irregolarità catastali.

Lotto n. 9

Il pignoramento colpisce la quota di ½ della piena proprietà del mapp. 220. Risulta però che detto immobile non è più in proprietà dell'esecutato e pertanto viene escluso dalla stima (v. par. 6).

Riporto comunque di seguito i dati catastali:

Comune di San Donà di Piave:

***C.T. Foglio 34, particella 220**

superficie mq 150, Reddito Dominicale €. 1,52, Reddito Agrario €. 0,93 (v. visura all. B31).

Confini, da nord verso est: mapp.115, 144, altro Foglio (v. estratto mappa del C.T., all. A8).

In Catasto risulta ancora erroneamente intestato a _____ per la quota di ½ ciascuno.

4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Lotto n. 1: Musile di P., C.F. Fg. 5, mapp. 544/2, 130/3, 130/4

C.T. Fg. 5, mapp. 56, 57, 178, 397, 410, 556, 557

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i provvedimenti elencati di seguito: per comodità di lettura, i fabbricati sono da me denominati A, B, C, D, E, F, G, e sono individuati nella foto aerea (all. G6):

-Licenza Edilizia, Pratica n. 13, rilasciata il 31.05.1960 a _____, per la costruzione di abitazione e successiva sanatoria del 1964 (v. stralcio dell'elaborato relativo al sottotetto del fabbricato "A", all. G6).

-Autorizzazione di abitabilità di casa, rilasciata il 30.12.1963 (v. all. G1).

- Licenza Edilizia, Pratica n. 9, rilasciata il 15.02.1965 a _____, per la costruzione di magazzino.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

- Licenza Edilizia n. 118 rilasciata il 11.12.1970 a _____ o, per la costruzione di capannone ad uso allevamento di galline.

-Autorizzazione di agibilità n. 18/75 di capannone avicolo rilasciata il 23.12.1975 (v. all. G2).

-Concessione Edilizia n. 170 rilasciata il 29.12.1977 a _____ ie per la costruzione di silos.

-Concessione Edilizia n. 116 rilasciata il 17.11.1992 a _____ e” per la costruzione di nuovi silos. Dette opere in parte non risultano eseguite.

-Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 rilasciata il 25.02.1995 a _____

Sugli elaborati vengono indicate quali opere abusive un ampliamento del fabbricato “B”, il fabbricato “C”, un ampliamento del fabbricato “D”, il fabbricato “E” (v. stralcio dell’elaborato relativo ai fabbricati “C”, “D” ed “E”, all. G6). Sottolineo che in base al rilievo da me effettuato in loco, risulta errata la superficie del fabbricato “C” di mq 267,90 indicata sugli elaborati e sulla concessione : si tratta di un mero errore materiale, che richiede comunque un’integrazione degli importi versati per il rilascio della concessione.

-Concessione Edilizia n. 56 rilasciata il 13.06.1995 a _____

”, e variante prot. n. 10155 del 21.11.1995 per modifiche interne ed esterne a magazzino e deposito (v. stralcio dell’elaborato relativo al fabbricato “B” ed ai piani terra e 1° del fabbricato “A”, all. G6).

-Concessione Edilizia n. 103 rilasciata il 04.10.1995 a _____

”, per nuovi silos, tre tettoie, una stadera a ponte con relativa cabina di controllo. Dette opere in parte non risultano eseguite (v. stralcio dell’elaborato relativo ai fabbricati “F” e “G”, all. G6)..



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

-Concessione Edilizia n. 107 rilasciata il 20.11.1998 a
[redacted], per adeguamento del capannone avicolo e tettoia. Dette opere in parte
non risultano eseguite.

-D.I.A. presentata il 12.03.2009 da [redacted] per
modifiche prospettiche di un capannone esistente ad uso magazzino e deposito
uova con locali di servizio interni.

-CILA prot. n. 192/36 del 12.12.2013 presentata da [redacted]
per lo smaltimento di amianto sulle coperture e adeguamento tecnologico.
Queste opere non sono state realizzate.

Non ho rilevato la presenza di abusi edilizi, ad eccezione di modifiche non
rilevanti, sanabili con una spesa stimata in €. 3.000,00 (che vengono detratti dal
valore dell'immobile al par. 8).

Inoltre andrà presentata nuova pratica edilizia per lo smaltimento dell'amianto: al
valore stimato al par. 8 vengono detratti i costi tecnici e i costi per la rimozione e
bonifica dell'eternit presente sulle coperture.

Infine andrà presentata pratica edilizia per il rilascio dell'agibilità dei fabbricati
oggetto della C.E. n. 14 del 1995 e della C.E. n. 103 del 1995 e andrà versata una
somma ad integrazione di quella già versata per la sanatoria n. 14/95: il valore
unitario stimato al par. 8 tiene conto dei relativi costi tecnici, dei costi per la
realizzazione delle opere necessarie, e della somma integrativa.

Le previsioni dettagliate degli strumenti urbanistici vigenti sono riportate sul
Certificato di Destinazione Urbanistica (v. all .H1), dal quale si ricava, fra l'altro,
che i mappali ricadono in zona agricola e che porzioni dei mapp. 57, 130 e 178
ricadono in viabilità esistente (via Verona).

4.2 Lotto n. 2: Musile di P., C.T. Fg. 8, mapp. 266



Le previsioni dettagliate degli strumenti urbanistici vigenti sono riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica (v. all .H1), dal quale si ricava, fra l'altro, che il mappale ricade in zona residenziale C1/46.

4.3 Lotto n. 3: Musile di P., C.T. Fg. 8, mapp. 281, 286

Le previsioni dettagliate degli strumenti urbanistici vigenti sono riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica (v. all .H1), dal quale si ricava, fra l'altro, che i mappali ricadono in zona residenziale C1/48.

**4.4 Lotto n. 4: S. Donà di P., C.F. Fg. 77 mapp. 91/1 + sub 2, 3, 4
C.T. Fg. 77, mapp. 106, 107, 108**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i seguenti:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili pratica n. 203 rilasciata il 25.07.1963.
- Concessione Edilizia in sanatoria, domanda n. 0001978 prot. 86/7962, rilasciata il 26.03.1994 a _____ per opere abusive.
- Agibilità rilasciata il 20.12.1996 (v. all. G3).
- Permesso di costruire prot. n. 49193, n. 3/2006, rilasciato il 12.01.2006 a _____, per modifiche interne e prospettiche.
- DIA presentata il 29.06.2007 al prot. n.25817/07 da _____ per variante al PdiC n. 3 del 12.01.2006.

Non ho rilevato la presenza di abusi edilizi.

Le previsioni dettagliate degli strumenti urbanistici vigenti sono riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica (v. all .H2), dal quale si ricava, fra l'altro, che i mappali ricadono in zona agricola.

4.5 Lotto n. 5: S. Donà di P., C.F. Fg.55, mapp. 1077/2 e 1077/3

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i seguenti:



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

-Concessione Edilizia pratica n. 267/1982, prot. n. 19073, rilasciata il 23.12.1983 a _____ per la costruzione di civile abitazione e variante in corso d'opera autorizzazione prot. n. 383 rilasciata il 25.01.1984.

-Autorizzazione di abitabilità prot. n. 7273 rilasciata il 13.06.1985 (v. all. G4).

-Permesso di Costruire, pratica n. 147/2010, prot. n. 39009/10, rilasciato il 05.10.2010 a _____, per modifiche interne e prospettiche e per realizzazione di un nuovo accesso carraio. Rilevo che questo progetto è stato realizzato solo in parte (esiste il nuovo accesso carraio, ma non le modifiche interne).

Non ho rilevato la presenza di abusi edilizi, ad eccezione di lievi modifiche sanabili con una spesa stimata in €. 1.000,00 (che vengono detratti al valore dell'immobile al par. 8), e ad eccezione del soffitto della taverna che per geometria e altezza è difforme dal progetto. Quest' ultima difformità non è sanabile e va realizzato un controsoffitto per adeguarla al progetto con una spesa di cui ho già tenuto conto nel prezzo unitario stimato al par. 8.

L'immobile ricade in zona residenziale C1. Non viene allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica perché si tratta di un fabbricato.

4.6 Lotto n. 6: Caorle, C.F. Fg. 38, mapp. 352/1

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i seguenti:

-Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili pratica n. 56/71, rilasciato il 22.02.1971 a _____, e variante pratica n. 250/72, rilasciata il 29.09.1972.

-Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 18.10.1973 a _____

-Permesso di costruire in sanatoria n. 390/2004, rilasciato il 28.05.2007 a _____, per opere abusivamente eseguite (diversa forometria prospettica).

Non ho rilevato la presenza di abusi edilizi, ad eccezione di modeste modifiche interne sanabili con una spesa stimata in €. 1.000,00 (che vengono detratti dal



valore dell'immobile al par. 8), e di una pompeiana in legno posta sul cortile di ingresso. Quest' ultima non è sanabile e va rimossa con una spesa di cui ho già tenuto conto nel prezzo unitario stimato al par. 8.

L'immobile ricade in zona residenziale C1. Non viene allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica perché si tratta di un fabbricato.

4.7 Lotto n. 7: Noventa di P., C.F. Fg. 20 mapp. 762, 763

Le previsioni dettagliate degli strumenti urbanistici vigenti sono riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica (v. all .H3), dal quale si ricava, fra l'altro, che i mappali ricadono in zona "viabilità" con l'indicazione "percorsi ciclopedonali".

4.8 Lotto n. 8: Noventa di P., C.T. Fg. 20, mapp. 573, 574, 575

C.T. Fg. 19, mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303

Le previsioni dettagliate degli strumenti urbanistici vigenti sono riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica (v. all .H3), dal quale si ricava, fra l'altro, che i mappali ricadono in zona agricola, , nel "corridoio ecologico principale", in "argini e golena", in "aree boscate".

5. RISPOSTA AL 5° PUNTO DEL QUESITO: STATO DI POSSESSO

5.1 Lotto n. 1: Musile di P., C.F. Fg. 5, mapp. 544/2, 130/3, 130/4

C.T. Fg. 5, mapp. 56, 57, 178, 397, 410, 556, 557

Gli immobili sono in possesso ,
, che vi esercita attività di produzione di mangimi per animali da allevamento, e allevamento di galline ovaiole.

5.2 Lotto n. 2: Musile di P., C.T. Fg. 8, mapp. 266

L'immobile è occupato in parte dal proprietario del confinante mappale 201, e in parte dal proprietario del confinante mappale 61, che mi hanno dichiarato di esserne in possesso da più di 20 anni.



5.3 Lotto n. 3: Musile di P., C.T. Fg. 8, mapp. 281, 286

Gli immobili sono occupati dal proprietario del confinante mappale 178, che mi ha dichiarato di esserne in possesso da più di 20 anni.

**5.4 Lotto n. 4: S. Donà di P., C.F. Fg. 77, mapp. 91/1+sub 2 +3+4
C.T. Fg. 77, mapp. 106, 107, 108**

Gli immobili sono in possesso

che vi esercita attività di allevamento di galline ovaiole.

5.5 Lotto n. 5: S. Donà di P., C.F. Fg.55, mapp. 1077/2 e 1077/3

Gli immobili sono in possesso dell' esecutac

5.6 Lotto n. 6: Caorle, C.F. Fg. 38, mapp. 352/1

Gli immobili sono in possesso dell' esecutato

Lotto n. 7: Noventa di P., C.F. Fg. 20 mapp. 762, 763

Gli immobili sono liberi.

5.8 Lotto n. 8: Noventa di P., C.T. Fg. 20, mapp. 573, 574, 575

C.T. Fg. 19, mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303

Gli immobili sono liberi.

6. RISPOSTA AL 6° PUNTO DEL QUESITO: VINCOLI E PROPRIETA'

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate -Servizio pubblicità immobiliare, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 13.05.2019):

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

6.1.1 Lotto n. 1: Musile di P., C.F. Fg. 5, mapp. 544/2, 130/3, 130/4

C.T. Fg. 5, mapp. 56, 57, 178, 397, 410, 556, 557

Gli immobili compresi nel Lotto n. 1 risultano in proprietà per la quota intera della . Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Esiste infatti la seguente storia:



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

-In forza di atto di compravendita del 23.10.1990 rep. n. 64380 del notaio Bianchini, trascritto il 31.10.1990 ai nn. 20395/14245 (v. Nota di Trascrizione all. D1),
vendeva a

, il fondo agricolo con fabbricato rurale C.T. mapp. 11 di mq 700, mapp. 15 di mq 660, mapp. 54 di mq 32680 del Fg. 5 di Musile di Piave. Sulla nota vengono citate la servitù di passaggio per pedoni, carri ed automezzi, trascritta il 01.08.1967 ai nn. 2252/7487 e la servitù di passaggio per pedoni trascritta il 06.01.1981 ai nn. 180/149. Per successivi frazionamenti il mapp. 54 originò gli attuali mapp. 557 di mq 18.610, mapp. 397 di 1.888 mq e una porzione di mq 838 dell'attuale mapp.544.

-In forza di atto di compravendita del 20.03.1991 rep. n. 65804 del notaio Bianchini, trascritto il 03.04.1991 ai nn. 7399/5306 (v. Nota di Trascrizione all. D2),
vendeva a .

il fondo agricolo C.T. mapp. 172 di mq 6200, mapp. 178 di mq 5610 del Fg. 5 di Musile di Piave. Per successivi frazionamenti il mapp. 172 originò una porzione di mq 864 dell'attuale mapp. 544 e l'attuale 556 di mq di mq 5273.

-In forza di atto di compravendita del 27.03.1991 rep. n. 65866 del notaio Bianchini, trascritto il 16.04.1991 ai nn. 8442/5985 (v. Nota di Trascrizione all. D3),
e

vendevano a . , il fondo agricolo C.T. mapp. 104 di mq 6200, del Fg. 5 di Musile di Piave. Con successivo frazionamento il mapp. 104 originava l'attuale mapp. 410 di mq 3883.

-In forza di atto di compravendita del 28.02.1995 rep. n. 79516 del notaio Bianchini, trascritto il 15.03.1995 ai nn. 5388/3667 (v. Nota di Trascrizione all. D4),
e 4, vendeva-

no a , immobili in Musile di Piave (capannoni, casa di due piani, scoperto e terreni) N.C.E.U. 130/3, 130/4, del Fg. 5 , eretti su terreno



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

mapp. 58 di mq 6490, e altri immobili in San Donà di Piave. Sulla Nota è precisato che con denuncia di variazione catastale del 23.12.1991 n 4315/4316, i mapp. 130/1, 130/2, 177, 214 sono stati sostituiti dal nuovo mapp. 130/4.

-In forza di atto di permuta del 05.05.1998 rep. n. 52042 del notaio Pecorelli, trascritto il 21.05.1998 ai nn. 1292/8598 (v. Nota di Trascrizione all. D5),

cedeva alla [redacted] i terreni mapp. 56 di mq 2310 e mapp. 57 di mq 2360 del Fg. 5 di Musile di Piave, e la [redacted] cedeva a [redacted] il terreno mapp. 365 di mq 6363 del Fg. 5 di Musile di Piave.

-In forza di atto di compravendita del 27.11.2000 rep. n. 60420 del notaio Pecorelli, trascritto il 14.12.2000 ai nn.35878/23399 (v. Nota di Trascrizione all. D6), [redacted] vendeva a [redacted], il terreno C.T. mapp. 397 di mq 1888 del Fg. 5 di Musile di Piave.

6.1.2 Lotto n. 2: Musile di P., C.T. Fg. 8, mapp. 266

L'immobile compreso nel Lotto n. 2 risulta in proprietà dell' esecutato [redacted] per la quota di 2/9. Le quote rimanenti risultano in proprietà di [redacted]

[redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 3/9. Non risulta però trascritta l'accettazione di eredità⁴.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di successione di [redacted], [redacted] 96 ai nn. 19 [redacted] (v. [redacted]) [redacted] ereditavano ciascuno la quota di 2/9, e [redacted] a la quota di 3/9, del mapp. 266 di mq 70, del mapp. 281 di mq 50 e del mapp. 286 di mq 25.

⁴ E' da valutare sul piano legale la necessità di provvedere alla trascrizione tacita dell'eredità di Zoggia Ottone, essendo trascorsi piu' di 30 anni dall'apertura della successione.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

-In forza di atto di compravendita del 28.02.1995 rep. n. 79516 del notaio Bianchini, trascritto il 15.03.1995 ai nn. 5388/3667 (v. Nota di Trascrizione all. D4),
; vendevano a
ic terreno in San Donà di Piave C.T. mapp. 106 di mq 80, mapp. 107 di mq 10, mapp. 108 di mq 4120, e altri immobili in Musile di Piave.

6.1.5 Lotto n. 5: S. Donà di P., C.F. Fg.55, mapp. 1077 sub 2 e 3

L'immobile compreso nel Lotto n. 5 risulta in proprietà per la quota intera dell'esecutato . Sussiste la continuità delle trascrizioni.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di compravendita del 15.07.1982 rep. n. 68161 del notaio De Mezzo, trascritto il 04.08.1982 ai nn. 12854/10561 (v. Nota di Trascrizione, all. D8),
) vendeva a
mappale 1077 di mq 1.810. Su detto mappale successivamente veniva eretto il fabbricato mapp. 1077 sub 2 e 3.

-Successivamente su detto immobile veniva eretto il fabbricato oggetto di stima.

6.1.6 Lotto n. 6: Caorle, C.F. Fg. 38, mapp. 352/1

L'immobile compreso nel Lotto n. 6 risulta in proprietà per la quota intera dell'esecutato . Sussiste la continuità delle trascrizioni.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di compravendita del 17.05.2005, rep. n. 4826 del notaio Terracina, trascritto il 26.05.2005 ai nn. 22809/13412 (v. Nota di Trascrizione, all. D9),
per la quota di $\frac{3}{4}$ e
per la quota di $\frac{1}{4}$, vendevano a
l'appartamento mapp. 352 sub 1 del Fg. 38 di Caorle. Sulla Nota è precisato che all'appartamento compete il diritto all'uso esclusivo del posto macchina distinto con il n° 21/0/1, che nella vendita è compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni ed in



particolare l'area di sedime del fabbricato e le aree scoperte, le piscine, porticati e vari magazzini, che alle piscine hanno diritto anche i condomini della zona B. E' precisato inoltre che restano ferme e valide le eventuali servitù attive e passive se ed in quanto esistenti ed in particolare tutte le servitù, gli obblighi, le limitazioni e i vincoli di cui all'atto trascritto il 02.07.1970 ai nn. 8741/7561.

6.1.7 Lotto n. 7: Noventa di P., C.F. Fg. 20 mapp. 762, 763

Gli immobili compresi nel Lotto n. 7 risultano in proprietà dell'esecutato per la quota di 12/180. Le rimanenti quote risultano in proprietà di

E' dubbia la sussistenza della continuità delle trascrizioni, per i motivi esposti nelle Note 5 e 6 di questo paragrafo: va quindi valutata sul piano legale la necessità di provvedere alla trascrizione tacita delle eredità. Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di successione di

ava la quota di 1/18 e

quota complessiva di 17/18 del mapp.129/9 del Fg. 20 del C.F.. L'accettazione di eredità è stata trascritta il 07.10.2010 ai nn. 33082/19978⁵.

-Nel 2003, per frazionamento, si originavano gli attuali mapp. 172 di mq 575, mapp.762 di mq 15, e mapp. 763 di mq 10.

⁵ Nella Nota di trascrizione dell'accettazione di eredità di Zoggia Rodolfo non sono indicati i mappali 762 e 763.



L'immobile compreso nel Lotto n. 9 non risulta in proprietà degli esecutati.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di compravendita dell'11.03.1986, rep. n. 103951 del notaio De Mezzo, trascritto il 17.03.1986 ai nn. 5446/4226 (v. Nota di Trascrizione, all. D13), vendeva a _____, già proprietario di una quota di $\frac{1}{2}$, la quota di $\frac{1}{2}$ del mapp. 219 di mq 30, del mapp. 220 di mq 100, del mapp. 221 di mq 50 e del mapp. 222 di mq 20 e la quota di $\frac{1}{2}$ di altri mappali.

Detti mappali successivamente originavano l'attuale mapp. 220 di mq 150.

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

6.2.1 Lotto n. 1: Musile di P., C.F. Fg. 5, mapp. 544/2, 130/3, 130/4

C.T. Fg. 5, mapp. 56, 57, 178, 397, 410, 556, 557

-Costituzione di servitù di passaggio per pedoni, carri ed automezzi, trascritta il 01.08.1967 ai nn. 2252/7487 a carico dei mappali del Lotto n. 1.

-Costituzione di servitù di passaggio per pedoni trascritta il 06.01.1981 ai nn. 180/149 a carico dei mappali del Lotto n. 1.

-Costituzione di servitù di elettrodotto trascritta il 01.06.1992 ai nn. 12520/9154, relativa a cavo sotterraneo posato alla profondità di m 1 sui mapp. 54 e 177.

-Costituzione di vincolo d'uso ex art. 6 L.R. n. 24/85, trascritta il 30.03.2000 ai nn. 10344/7093 gravante sui mappali 54, 104 e 172.

-Costituzione di servitù di passaggio trascritta il 09.01.2003 ai nn. 1019/740 (v. Nota di trascrizione all. D14). La servitù per tutti gli usi e con tutti i mezzi è a carico dei mapp. 56, 57, 414 (che poi originò l'attuale mapp. 557), e a favore del mapp. 421⁷.

⁷ Rilevo un errore sulla Nota di Trascrizione: nella Sez. B quale fondo dominante è indicato erroneamente il mapp. 414, mentre nella Sez. D è correttamente indicato il mapp. 421.



6.2.2 Lotto n. 2: Musile di P., C.T. Fg. 8, mapp. 266

Non sussistono trascrizioni di vincoli e oneri giuridici.

Faccio comunque presente quanto già riportato al par. 5 circa il possesso ultravennale da parte di terzi.

6.2.3 Lotto n. 3: Musile di P., C.T. Fg. 8, mapp. 281, 286

Non sussistono trascrizioni di vincoli e oneri giuridici.

Faccio comunque presente quanto già riportato al par. 5 circa il possesso ultravennale da parte di terzi.

6.1.4 Lotto n. 4: S. Donà di P., C.T. Fg. 77, mapp. 106, 107, 108

C.F. Fg. 77, mapp. 91 sub 1 graffato a sub 2, 3, 4

Non sussistono.

6.2.5 Lotto n. 5: S. Donà di P., C.F. Fg.55, mapp. 1077 sub 2 e 3

Non sussistono.

6.2.6 Lotto n. 6: Caorle, C.F. Fg. 38, mapp. 352/1

-Servitù, obblighi, limitazioni e vincoli di cui all'atto trascritto il 02.07.1970 ai nn. 8741/7561.

6.2.7 Lotto n. 7: Noventa di P., C.F. Fg. 20 mapp. 762, 763

Segnalo che i mappali del Lotto n. 7 sono oggetto di una procedura di esproprio a favore del Comune. Da ricerche condotte presso il Comune e la Provincia, delegata dal Comune, emerge che, con Decreto dirigenziale della Provincia di Venezia n. 2006/00900 del 12.10.2006, è già stato effettuato il pagamento dell'indennità di esproprio a favore dell'esecutato. L'art. 20 comma 9 del DPR 327/2001 prevede che, nel caso in cui il proprietario percepisca la somma, può essere emesso senza altre formalità il decreto di esproprio, e può esservi l'immissione in possesso (circo- stanza già realizzata). Quindi allo stato attuale, un eventuale nuovo proprietario non avrà più diritto a percepire alcuna indennità : da ciò consegue che è nullo il valore commerciale dei mappali del Lotto n. 7.



**6.2.8 Lotto n.8: Noventa di P., C.T. Fg. 19 mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303
C.T. Fg. 20, mapp. 573, 574, 575**

Segnalo che i mappali 1300, 1302 e 574, compresi nel lotto n. 8, sono stati oggetto di una procedura di esproprio a favore del Consorzio B.I.M.. Da ricerche condotte presso l'Ente, emerge che l'indennità di esproprio è già stata regolarmente liquidata. L'art. 20 comma 9 del DPR 327/2001 prevede che, nel caso in cui il proprietario percepisca la somma, può essere emesso senza altre formalità il decreto di esproprio, e può esservi l'immissione in possesso (circostanza già realizzata). Quindi allo stato attuale, un eventuale nuovo proprietario non avrà più diritto a percepire alcuna indennità : da ciò consegue che è nullo il valore commerciale dei mappali 1300, 1302 e 574 del Lotto n. 8.

6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA

*Ipoteca volontaria iscritta il 18.04.2007 ai nn. 16068/3953, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 13.04.2007 rep. n. 92778 del notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa, contro

e contro debitore non datore di ipoteca

Importo del capitale €. 900.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.200.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di C.F. mapp. 1077 sub 1, 2, 3 e C.T. mapp. 1077 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota intera della proprietà della : C.T. mapp. 45/AA e 45/AB del Fg. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca volontaria iscritta il 18.04.2007 ai nn. 16069/3954 , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 13.04.2007 rep. n. 92779 del notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa, contro



TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

contro debitore non datore di ipoteca

Importo del capitale €. 300.000,00; importo dell'ipoteca €.
500.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di
C.F. mapp. 1077 sub 1, 2, 3 e C.T. mapp. 1077 del Fg. 55 di San Donà di Piave
(Lotto 5); per la quota intera della proprietà della
snc: C.T. mapp. 45/AA e 45/AB del Fg. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 17.01.2008 ai nn. 2150/434, derivante da decreto
ingiuntivo del Tribunale di Cesena del 02.07.2007 rep. 660, a favore di Martini
spa, contro

Importo del capitale
€. 116.361,26; importo dell'ipoteca €. 180.000,00. Immobili colpiti per la quota
intera della proprietà: C.T. Mapp. 397, 178, 56, 57, 410, 412 e 414 (che poi
originarono gli attuali mapp. 544, 556, 557) e C.F. mapp. 130 sub 3 e 4 del Fg. 5
di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, 3, 4, C.T. mapp. 106, 107,
108 del Fg. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4);

*Ipoteca giudiziale iscritta il 17.01.2008 ai nn. 2156/437 derivante da decreto
ingiuntivo del Tribunale di Cesena del 02.07.2007 rep. 661, a favore di Martini
spa, contro

Importo del capitale €. 50.568,47; importo dell'ipoteca
€. 100.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 352
sub 1 del Fg. 38 di Caorle (Lotto 6).

*Ipoteca volontaria iscritta il 29.04.2008 ai nn. 14852/3213, derivante da
concessione a garanzia di apertura di credito atto del 23.04.2008 rep. n. 95245 del
notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo –
Martellago – Venezia – società cooperativa, contro

e contro debitore non datore di ipoteca

Importo del capitale €. 700.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.400.000,00. Immobili
colpiti: per la quota intera della proprietà di C.F. mapp. 1077 sub 1,
2, 3 e C.T. mapp. 1077 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota



intera della proprietà della : C.T. mapp. 45 del
Fg. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca volontaria iscritta il 18.03.2010 ai nn. 9157/2008, derivante da
concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 12.03.2010 rep. n. 99242 del
notaio Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo –
Martellago – Venezia – società cooperativa, contro

..... : contro
debitore non datore di ipoteca e. Importo del capitale €. 1.750.000,00; importo dell'ipoteca €. 3.500.000,00. Immobili colpiti: per la quota
intera della proprietà di C.F. mapp. 1077 sub 1, 2, 3 del Fg. 55 di
San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota intera della proprietà della
..... Mapp. 178, 410, 412 e 414 (che poi originarono gli
attuali mapp. 544, 556 e 557), e C.F. mapp. 130 sub 3, 4 del Fg. 5 di Musile di
Piave (porzione del Lotto 1); per la quota intera della proprietà della
..... : C.T. mapp. 45 del Fg. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 10.11.2010 ai nn. 36852/8299 derivante da decreto
ingiuntivo del Tribunale di Forlì Sez. Distaccata di Cesena del 27.10.2010 rep.
934, a favore di Società ,
contro e. Importo del capitale €. 20.005,38; importo dell'ipoteca €. 20.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà: C.F. mapp. 352 sub
1 del Fg. 38 di Caorle (Lotto 6).

*Ipoteca volontaria iscritta il 28.02.2014 ai nn. 5116/653, derivante da
concessione a garanzia di mutuo atto del 25.02.2014 rep. n. 106467 del notaio
Bianconi, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago –
Venezia – società cooperativa, contro

..... , Importo del capitale €. 2.000.000,00; importo dell'ipoteca €. 4.000.000,00. Immobili colpiti: per la quota



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

intera della proprietà di Zoggia Leri: C.F. mapp. 1077 sub 1, 2, 3 del Fig. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); per la quota intera della proprietà della

Mapp. 397, 178, 56, 57, 410, 412 e 414 (dai quali furono originati gli attuali mapp. 544, 556, 557), e C.F. mapp. 130 sub 3 e 4, mapp. 544 sub 1 del Fig. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.F. mapp. 91 sub 1+2+3+4, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fig. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); per la quota intera della proprietà della C.T. mapp. 45 del Fig. 31 di San Donà di Piave.

*Ipoteca volontaria iscritta il 25.03.2014 ai nn. 7326/990 derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 20.03.2014 rep. n. 15736 del notaio Vianello, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – società cooperativa, contro Importo del capitale €. 260.000,00; importo dell'ipoteca €. 520.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà di C.F. mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6); per la quota intera della proprietà di C.F. mapp. 125 sub 11 e 37 del Fig. 44 di San Donà di Piave.

*Ipoteca conc. Amministrativa iscritta il 01.02.2016 ai nn. 2513/444 derivante da ruolo Equitalia Nord spa del 27.01.2016 rep. 697, a favore di Equitalia Nord spa, contro Importo del capitale €. 169.733,17; importo dell'ipoteca €. 339.466,34. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà: C.F. mapp. 352 sub 1 del Fig. 38 di Caorle (Lotto 6).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.01.2018 ai nn. 2198/327, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 09.01.2018 rep. 106, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop. per azioni, contro Importo del capitale €. 400.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di /



C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fg. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fg. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di : C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fg. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di : C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fg. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fg. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di $\frac{10}{180}$ della proprietà di C.T. Mapp. 762 e 763 del Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di $\frac{2}{9}$ della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fg. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fg. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di .F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fg. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

*Pignoramento trascritto il 30.08.2018 ai nn. 29415/20179, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA, contro i.

Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di /

:: C.F. Mapp. 544 sub 2, mapp. 130 sub 3, 4, C.T. Mapp. 178, 397, 410, 556, 557, 56, 57 del Fg. 5 di Musile di Piave (Lotto 1); C.F. mapp. 91 sub 1, 2, C.T. mapp. 106, 107, 108 del Fg. 77 di San Donà di Piave (Lotto 4); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 352 sub 1 del Fg. 38 di Caorle (Lotto 6); Immobili colpiti per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di C.F. Mapp. 130 sub 2 del Fg. 5 di Musile di Piave (Lotto 1), C.T. Mapp. 220 del Fg. 34 di San Donà di Piave (Lotto 9); Immobili colpiti per la quota di $\frac{10}{180}$ della proprietà di C.F. Mapp. 762 e 763 del



Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 7); Immobili colpiti per la quota di 2/9 della proprietà di C.T. Mapp. 266 del Fg. 8 di Musile di Piave (Lotto 2), C.T. Mapp. 281 e 286 del Fg. 8 di Musile di Piave (Lotto 3); Immobili colpiti per la quota intera della proprietà di C.F. Mapp. 1077 sub 2 e 3 del Fg. 55 di San Donà di Piave (Lotto 5); C.T. Mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, 1303 del Fg. 19 di Noventa di Piave, C.T. Mapp. 573, 574, 575 del Fg. 20 di Noventa di Piave (Lotto 8).

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 3.200,00 per il lotto n. 1, €. 600,00 per il Lotti n. 2, 3, e 8, €. 1.900,00 per il lotto n. 4, €. 2.600,00 per il lotto n. 5, €. 3.400,00 per il Lotto n. 6. Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detti importi andranno detratti dal valore degli immobili.

Nota: I costi di cancellazione sopra indicati sono ipotetici in quanto l'esatto costo dipende dal prezzo di aggiudicazione (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 04.03.2015).

7. RISPOSTA AL 7° PUNTO DEL QUESITO: SPESE CONDOMINIALI

Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8

L'argomento non viene trattato perchè non si tratta di condomini.

Lotto n. 6:

L'amministratore condominiale mi ha comunicato quanto segue (v all. II dove vi sono le domande della scrivente e, evidenziate, le risposte dell'Amministratore) :

-Le competenze per il consuntivo 2017/18 e preventivo 2018/19 sono correttamente pagate fino al 30.09.2019.

-L'importo medio annuo delle spese condominiali si aggira attorno a €. 1.300,00.

-Non sono stati deliberati lavori straordinari.



8. RISPOSTA ALL' 8° PUNTO DEL QUESITO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

8.1 Lotto n. 1: Musile di P., C.F. Fg. 5, mapp. 544/2, 130/3, 130/4

C.T. Fg. 5, mapp. 56, 57, 178, 397, 410, 556, 557

Si tratta di un complesso destinato ad allevamento avicolo costituito da più fabbricati e silos eretti sul mappale 130 di mq 6.490 catastali, da manufatti e silos eretti sul mapp. 544 di mq 1.702 catastali, e da un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq 39.934 catastali (mapp. 56, 57, 178, 397, 410, 556, 557) (v. estratto mappa all. A1, foto aerea con individuazione dei fabbricati all. G6 e documentazione fotografica all. L1). E' posto in Musile di Piave, a circa 3 Km dal centro del Comune. La zona è di modesto interesse commerciale: è servita da rete stradale e ricade in zona agricola.

I fabbricati originari risalgono agli anni '60, e successivamente sono stati oggetto di interventi di ampliamento e di adeguamento. Le condizioni generali sono nel complesso scadenti e appare necessario un intervento generale di ristrutturazione. Vi è anche la necessità di bonificare e smaltire le lastre in fibrocemento contenenti amianto sulla copertura: i costi da sopportare per la bonifica e lo smaltimento e per le relative spese tecniche vengono piu' sotto stimate e portate in detrazione al valore degli immobili. Le opere edili che si renderanno necessarie dopo la rimozione delle lastre in fibrocemento, sarà invece compreso nella stima del valore unitario dei fabbricati.

I fabbricati sono stati costruiti in epoche diverse, e presentano caratteristiche diverse.

Il fabbricato individuato con "A" nell'all. G6, è costituito da due corpi in aderenza: il 1° corpo si sviluppa in p.t. e piano 1° sottotetto, il 2° corpo si sviluppa in p.t., piano 1° e piano 2° sottotetto. Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo, e sono in sufficienti condizioni. Il piano terra di ambedue i corpi



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

(porzione del mapp. 130/4) è adibito a depositi, magazzini, celle frigo, w.c., ecc.; la distribuzione dei vani non è razionale e le finiture sono in carenzi condizioni. Il piano 1° del 1° corpo (è un ampliamento, non regolarizzato al Catasto, del mapp. 130/4), è accessibile da scaletta esterna in acciaio, è costituito da due magazzini con finiture in carenzi condizioni. I piani 1° e 2° del 2° corpo (mapp. 130/3), consistono in un appartamento accessibile da scala esterna priva di parapetto⁸, e in una soffitta accessibile da scala interna; la distribuzione dei vani è razionale; le finiture risalgono probabilmente all'epoca di costruzione del fabbricato e sono in scadenti condizioni: i pavimenti sono in piastrelle, le pareti sono intonacate al civile, la soffitta ha l'intonaco grezzo, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice protetti da persiane in plastica ed in parte da controfinestre in alluminio. L'impianto di riscaldamento è a radiatori, la caldaia si trova al 1° piano, nel locale denominato "serra". Va verificata la funzionalità e la conformità degli impianti alla normativa.

Il fabbricato individuato con "B" nell'all. G6 (è porzione del mapp. 130/4) è costituito da una tettoia, due magazzini e un w.c. . Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo, e sono in scadenti condizioni.

Il fabbricato individuato con "C" nell'all. G6 (è porzione del mapp. 130/4), è costituito da un capannone ad un solo piano adibito ad allevamento avicolo, da un ripostiglio e da un deposito. Le pareti sono in muratura e la copertura ha struttura in acciaio. Le finiture sono in scarse condizioni.

Il fabbricato individuato con "D" nell'all. G6 (è porzione del mapp. 130/4), è costituito da un capannone adibito ad allevamento avicolo e da due depositi. Le pareti sono in muratura e la copertura ha struttura in travi di calcestruzzo. Le finiture sono in scadenti condizioni.

⁸ C'è un parapetto in assi di legno provvisorio.



Il fabbricato individuato con “E” nell'all. G6 (è porzione del mapp. 130/4), è una tettoia che si collega all'edificio D tramite una cabina Enel e un'altra tettoia. Ha struttura in acciaio, pareti sandwich, copertura in lamiera. Le finiture sono in cattive condizioni.

Il fabbricato individuato con “F” nell'all. G6 (è porzione del mapp. 544/2), è una tettoia chiusa su tre lati, con struttura in acciaio. Le finiture sono in cattive condizioni.

Il fabbricato individuato con “G” nell'all. G6 (è porzione del mapp. 544/2), è un locale con una pesa al suo esterno. Il locale ha pareti in blocchi e le sue condizioni sono buone.

L'appezzamento di terreno agricolo è destinato per la maggior parte a seminativo, ma sul mappale 556 vi sono le fondazioni in calcestruzzo di un fabbricato di cui è solo iniziata la costruzione, ma poi non più realizzato. I mappali 56 e 57 sono adibiti a giardino piantumato.

La valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione dell'immobile da stimare con immobili simili presenti sul mercato. Non vi sono dati utili rintracciabili presso le banche dati dell' Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato degli immobili, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi in particolare al par. 4, tenuto anche conto della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario di mercato dei fabbricati è stimato in €/mq 200,00, e comprende l'incidenza del terreno di sedime e del valore degli altri manufatti (silos, pesa) insistenti sui mapp. 130 e 544. La superficie commerciale viene calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma delle superfici al lordo delle pareti. Le superfici sono arrotondate..

La stima del valore commerciale dell'appezzamento di terreno agricolo viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie catastale ed il valore unitario di mercato. Considerato tutto quanto è stato fin qui esposto, tenuto anche conto dei Valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Provincia di Venezia, il valore unitario di mercato della piena proprietà è stimato in €/mq 7,00, e comprende l'incidenza del valore dei manufatti (fondazioni) insistenti sul mapp. 556.

*Superficie complessiva dei fabbricati sui

mapp. 130 e 544 mq 2.340

Valore commerciale:

mq 2.340 x €/mq 200,00 = €. 468.000,00

Stima dei costi detrarre per la bonifica e lo

smaltimento dell'amianto e per le relative spese

tecniche: €. - 40.000,00

*Superficie catastale dell'appezzamento di terreno

agricolo (56, 57, 178, 397, 410, 556, 557) mq 39.934

Valore commerciale:

mq 39.934 x €/mq 7,00 = €. 279.538,00

*Valore totale:

468.000,00 - 40.000,00 + 279.538,00 = €. 707.538,00

*Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza

della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia

per vizi come da disposizione del G.E.: €. -70.753,80

*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3) €. -2.000,00



*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia (v. par. 4)	€.	-3.000,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	-3.200,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	628.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	631.200,00

8.2 Lotto n. 2: Musile di P., C.T. Fg. 8, mapp. 266, quota di 2/9

Si tratta di un cortile di 70 mq catastali (v. documentazione fotografica all., L1) posto sul retro di due abitazioni di altra proprietà (mapp. 201 e mapp. 61). La zona è di discreto interesse commerciale, perchè si trova nella prima periferia del paese, in zona residenziale.

Il cortile in oggetto non è accessibile direttamente dalla strada pubblica via Salvo d'Acquisto, ma è necessario passare per altre proprietà. Il cortile è diviso in due parti da recinzione in rete su zoccolo in c.a.. La parte del cortile posta sul retro del mapp. 201, non separata da questo da recinzione, è incolta e vi si trova una cisterna e un rubinetto di altra proprietà: il proprietario del mapp. 201 mi ha dichiarato di esserne in possesso da oltre 20 anni. La parte del cortile posta sul retro del mapp. 61, non separata da questo con recinzione, è lavorata a prato: il proprietario del mapp. 61 mi ha dichiarato di esserne in possesso da oltre 20 anni.

La geometria del lotto non consente la sua edificazione.

Il valore della piena proprietà viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie catastale ed il valore unitario di mercato. Considerata la posizione, il limitato numero di potenziali acquirenti e tutto quanto è stato fin qui esposto in particolare al par. 5, il valore unitario di mercato della piena proprietà è stimato in €/mq 50,00. Trattandosi di quota indivisa, il valore unitario viene ridotto del 10%, per tenendo conto della maggiore



TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

difficoltà di vendita. Non apporto alcuna riduzione al valore per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi.

*Superficie catastale	mq 70
*Valore della piena proprietà:	
mq 70 x €/mq 50,00 =	€. 3.500,00
*Valore della quota di 2/9 in proprietà dell'esecutato:	
3.500,00 x (1-10%) x 2/9 =	€. 700,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€. - 600,00

Valore commerciale finale del Lotto n. 2 (quota di 2/9)	
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 100,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 700,00

8.3 Lotto n. 3: Musile di P., C.T. Fg. 8, mapp. 281, 286, quota di 2/9

Si tratta di un' area scoperta di 75 mq catastali complessivi (v. documentazione fotografica all., L1) posta sul retro di una abitazione di altra proprietà (mapp.178). La zona è di discreto interesse commerciale, perchè si trova nella prima periferia del paese, in zona residenziale.

L'area in oggetto non è accessibile direttamente dalla strada pubblica via Salvo d'Acquisto, ed è necessario passare per altre proprietà. L'area, adibita a giardino, è in continuità con lo scoperto del mapp. 178, non essendo separata da questo da recinzione: uno dei proprietari del mapp. 178 mi ha dichiarato di esserne in possesso da oltre 20 anni.

La geometria e la posizione dell'area non ne consentono la edificazione.

Il valore della piena proprietà viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie catastale ed il valore unitario di mercato. Considerata la posizione, il limitato numero di potenziali acquirenti e



tutto quanto è stato fin qui esposto in particolare al par. 5, il valore unitario di mercato della piena proprietà è stimato in €/mq 50,00. Trattandosi di quota indivisa, il valore unitario viene ridotto del 10%, per tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita. Non apporto alcuna riduzione del valore per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi.

*Superficie catastale	mq	75
*Valore della piena proprietà:		
mq 75 x €/mq 50,00 =		€. 3.750,00
*Valore della quota di 2/9 in proprietà dell'esecutato:		
3.750,00 x (1-10%) x 2/9 =		€. 750,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):		€. -600,00

Valore commerciale finale del Lotto n. 3 (quota di 2/9)

Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	150,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	750,00

8.4 Lotto n. 4: S. Donà di P., C.F. Fg. 77, mapp. 91/1+2 +3+4

C.T. Fg. 77, mapp. 106, 107, 108

Si tratta di un complesso costituito da due fabbricati utilizzati per l'allevamento avicolo (mapp. 91 sub 1+2+3+4), da due piccole aree scoperte di complessivi mq 90 catastali (mapp. 106 e 107), e da un appezzamento di terreno agricolo (mapp. 108 di mq 4.120 catastali (v. documentazione fotografica all. L1). E' posto in località Chiesanuova (frazione di San Donà di Piave), a circa 7 Km dal centro del Comune. La zona è di scarso interesse commerciale: è servita da rete stradale e ricade in zona agricola.

I fabbricati originari risalgono agli anni '60, poi sono stati ampliati negli anni '70 e modificati negli anni 2006-2007. Le condizioni generali sono nel complesso



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

sufficienti, ma appare necessario un intervento generale di manutenzione. Non ho ravvisato segnali di dissesto statico. Hanno pareti in muratura, copertura a due falde in travetti di acciaio, pavimenti in calcestruzzo trattato, serramenti in metallo. Sul fronte dei due fabbricati vi sono due silos. In Ufficio Tecnico sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti di illuminazione e forza motrice del 1996, ma va verificata la conformità degli impianti alla normativa.

Le due piccole aree scoperte fanno parte del cortile dei fabbricati.

L'appezzamento di terreno agricolo attualmente non è coltivato, ma è stato arato. Vi si trovano alcuni manufatti in calcestruzzo (concimaie).

La proprietà è direttamente accessibile da via Calle dell'Orso. E' solo in parte recintata, ed il cancello di ingresso è arretrato rispetto al confine verso la strada: lo scoperto antistante è adibito a parcheggio.

La valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione dell'immobile da stimare con immobili simili presenti sul mercato a prezzo unitario noto, con correzioni in piu' o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima. Non vi sono dati utili rintracciabili presso le banche dati dell' Osservatorio dei valori immobiliari dell' Agenzia del territorio del Ministero dell' Economia e delle Finanze.

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato degli immobili, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi in particolare al par. 4, tenuto anche conto della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario di mercato dei due fabbricati è stimato in €/mq 180,00, e comprende l'incidenza del valore degli altri manufatti insistenti sul mapp. 91, del terreno di sedime e delle due piccole aree scoperte. La superficie commerciale viene calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma delle superfici al lordo delle pareti. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

La stima del valore commerciale dell'appezzamento di terreno agricolo viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie catastale ed il valore unitario di mercato. Considerato tutto quanto è stato fin qui esposto, tenuto anche conto dei Valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Provincia di Venezia, il valore unitario di mercato della piena proprietà è stimato in €/mq 7,0, e comprende l'incidenza del valore dei manufatti ivi insistenti.

*Superficie dei fabbricati	mq	1.100
Valore commerciale:		
mq 1.100,00 x €/mq 180,00 =		€. 198.000,00
*Superficie catastale del terreno mapp. 108	mq	4.120
Valore commerciale:		
mq 4.120 x €/mq 7,00 =		€. 28.840,00
*Valore totale:		
198.000,00 + 28.840,00 =		€. 226.840,00
*Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:		€. - 22.684,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3)		€. - 2.000,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):		€. -1.900,00
*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 4		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.:		€. 200.000,00



Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	201.900,00
---	----	------------

8.5 Lotto n. 5: S. Donà di P., C.F. Fg.55, mapp. 1077/2 1077/3

Si tratta di un'abitazione unifamiliare (sub 2) con scoperto e garage (sub 3) posta su lotto di mq 1.810 catastali (v. documentazione fotografica all. L1). La posizione è di buon interesse commerciale: e' in zona residenziale di prima periferia a circa 1,5 Km dal centro del paese, ma interessante perchè il tessuto urbanistico della zona era nato per la costruzione di abitazioni singole con giardini di ampie dimensioni, e vi si trovano numerose ville di pregevole livello. La zona è ben servita da rete stradale e parcheggi pubblici. Lo scoperto, recintato, con due accessi carrabili e un accesso pedonale, e' occupato da giardino piantumato e percorsi, vi è anche una pompeiana scoperta con travi in legno, pilastri a sezione circolare in laterizio, pavimentata in cotto. L'abitazione e' stata realizzata nel 1985, presenta buone condizioni generali, vi sono alcune tracce di umidità localizzate, probabilmente dovute a condensa o infiltrazioni. Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo armato. Si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato. La distribuzione dei vani è razionale: al piano interrato vi sono magazzino (adibito a taverna), disimpegno, ripostiglio e w.c., al primo terra vi sono soggiorno, studio, cucina, bagno, lavanderia-C.T., cantina, garage; al piano primo vi sono disimpegno, quattro camere, due bagni e tre poggiali. Le finiture sono di pregio e in buono stato di conservazione. I pavimenti della zona giorno sono in parte in terrazzo alla veneziana, in parte in piastrelle ed in parte in laterizio; quelli delle camere sono in legno; la scala è in calcestruzzo con rivestimento in marmo e parapetto in legno; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera protetti da scuri in legno e inferriate in acciaio; il portoncino di ingresso, in legno, è protetto da inferriata in acciaio, il garage ha portone basculante in lamiera motorizzato; le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile, ad eccezione del magazzino al piano



interrato che ha soffitto a volta rivestito in laterizio (ma v. par. 4), e dei bagni e della cucina che hanno pareti parzialmente rivestite in ceramica. L'impianto di riscaldamento è a radiatori ma vi sono anche tre caminetti; la caldaia è posta nella lavanderia-CT al piano terra. Gli impianti sembrano in buone condizioni, ma sarà necessario verificarne la rispondenza alle normative.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione dell'immobile da stimare con immobili simili, già compravenduti a prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2019 che indica un intervallo da €/mq 1.500,00 ad €/mq 1.700,00 per ville in stato conservativo ottimo), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi in particolare al par. 4, tenuto anche conto della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 1.800,00.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, magazzini, disimpegni) al lordo dei muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle perti-



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 dott. ing. Paola Rossi

nenze (poggioli, garage, scoperto). Vengono assunti gli stessi coefficienti di omogeneizzazione indicati nel D.P.R.. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. [mq]
Vani principali e accessori diretti	A1= 383	100 %	383
Poggioli	8	30%	2,4
Garage	37	50%	18,5
Scoperto	1600	0% fino a 5 x A1 + +10% x A1 + + 2% oltre	0
Superficie commerciale			403,9
Arrotondato			404

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: 404 x 1.800,00 =	€. 727.200,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:	€. - 36.360,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia (v. par. 4.5):	€. - 1.000,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€. -2.600,00
*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 5	
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiudiz.: €.	687.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiudiz.: €.	689.600,00

8.6 Lotto n. 6: Caorle, C.F. Fg. 38, mapp. 352/1



Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un edificio di 5 unità, facente parte del complesso "Le Lucciole", in Duna Verde, località turistica frazione di Caorle (v. documentazione fotografica all. L1). Si trova in posizione di buon interesse commerciale perché inserita in zona centrale, ben servita da servizi, dalla rete stradale e da parcheggi pubblici, a circa 100 m dalla spiaggia.

L'edificio risale agli anni '70, e si trova in discrete condizioni generali.

L'appartamento è accessibile sia da viale Alberoni che da via Giudecca, tramite passaggio per area comune condominiale. E' composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere, due bagni finestrati e due piccoli cortili (v. planimetria, all. C7). Competono inoltre all'appartamento il diritto all'uso esclusivo del posto macchina n. 21/0/1, e la quota di comproprietà sulle parti comuni fra le quali la piscina.

Le finiture interne all'appartamento sono di media qualità e in discrete condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in piastrelle, i serramenti sono in legno con vetro semplice e scuri in legno, le pareti ed i soffitti sono intonacati. Uno dei due bagni ha soffitto con travi in legno e perline interposte. Non c'è impianto di riscaldamento, ma c'è condizionatore con due convettori. I due cortili sono recintati, uno ha pavimento in legno e l'altro in piastrelle.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione dell'immobile da stimare con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima.

Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2019 che indica un intervallo da €/mq



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 dott. ing. Paola Rossi

2.100,00 ad €/mq 2.500,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, tenuto anche conto della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 2.200,00. Il valore unitario tiene conto dell'incidenza del diritto di uso esclusivo del posto macchina e del valore dei beni comuni condominiali.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti (bagni, disimpegno) al lordo dei muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata dei cortili. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. [mq]
Vani principali e accessori diretti	90	1	90
Cortili	45	0,1	4,5
Superficie commerciale			94,5

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: 94,5 x 2.200,00 =	€.	207.900,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:	€.	- 10.395,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3):	€.	- 500,00



*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia

(v. par. 4): € - 1.000,00

*Importo da detrarre per cancellazione formalita'

pregiudizievoli (v. par. 6.3): € - 3.400,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 6

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 192.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 195.400,00

8.7 Lotto n. 7: Noventa di P., C.F. Fg. 20 mapp. 762, 763;

quota pignorata 10/180

Si tratta di due piccole aree di complessivi 25 mq catastali (v. documentazione fotografica all., L1), poste lungo la strada pubblica (via Cà Memo) in Noventa di Piave.

Sono già stati occupati da pista ciclabile pubblica e, per i motivi già esposti al par. 6.2.7, il loro valore commerciale è nullo.

8.8 Lotto n. 8: Noventa di P., C.T. Fg. 20, mapp. 573, 574, 575

**C.T. Fg. 19, mapp. 1299, 1300, 1301, 1302, e
mapp. 1303**

Si tratta di terreni agricoli posti lungo il fiume Piave, in prossimità di Via Cà Memo in Noventa di Piave (v. estratto mappa all. A7 e documentazione fotografica all., L1). I mappali 574, 1300 e 1302, di complessivi mq 765 catastali, sono occupati da un percorso ciclopedonale pubblico; sono oggetto di una procedura di esproprio e, per i motivi già esposti al par. 6.2.8, il loro valore commerciale è nullo. I mappali 573, 575, 1299, 1301 e 1303, di complessivi mq 5.995 catastali, sono posti ai lati del percorso ciclopedonale e sono incolti.

Il valore della piena proprietà viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie catastale ed il valore unitario di



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

mercato. Considerato tutto quanto è stato fin qui esposto, tenuto anche conto dei Valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Provincia di Venezia e della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario di mercato della piena proprietà è stimato in €/mq 3,30. Non apporto alcuna riduzione del valore per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi.

*Superficie catastale dei mapp. 574, 1300 e 1302	mq	765
Valore della piena proprietà:	€.	0,00
*Superficie catastale dei mapp. 573, 575, 1299, 1301 e 1303	mq	5.995
Valore della piena proprietà:		
mq 5.995 x €/mq 3,30 =	€.	19.783,50
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	-600,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 8	
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 19.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 19.600,00

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Lotto n. 1

Da ricerche effettuate presso la Regione Veneto, non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo al mapp. 130/3. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 200,00. La tipologia degli altri immobili compresi in questo lotto non richiede Attestato di Prestazione Energetica.

Lotti n. 2, 3, 4, 7, 8

La tipologia degli immobili non richiede Attestato di Prestazione Energetica.

Lotto n. 5



Da ricerche effettuate presso la Regione Veneto, non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 400,00.

Lotto n. 6

Da ricerche effettuate presso la Regione Veneto, non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 200,00.

9. RISPOSTA AL 9° PUNTO DEL QUESITO: DIVISIBILITA'

Lotti n. 1, 4, 5, 6, 8

Il tema non viene trattato perchè non si tratta di quota indivisa.

Lotti n. 2, 3 e 7

Gli immobili non sono comodamente divisibili nelle quote in proprietà degli esecutati e dei comproprietari non esecutati.

10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO

L'elenco degli allegati è riportato nell'ultima pagina della presente relazione.

11. RISPOSTA ALL'11° PUNTO DEL QUESITO: REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Lotti n. 1 e 4

Da quanto e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che le vendite dovrebbero essere assoggettate a IVA.

Lotti n. 2, 3, 5, 6, 7, 8

Da quanto e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che le vendite dovrebbero essere assoggettate ad Imposta di Registro.

12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPILOGATIVO

Lotto n. 1

Diritto reale: piena proprietà.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Musile di Piave:

- *C.F. Foglio 5, particella 544 sub 2, piano terra, Cat. D/10, rendita €. 1.250,00.
- *C.F. Foglio 5, particella 130 sub 3, piano terra e sottotetto, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita €. 278,37.
- *C.F. Foglio 5, particella 130 sub 4, piano terra, Cat. D/8, rendita €. 20.658,28.
- *C.T. Foglio 5, particella 56, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 2.310, Reddito Dominicale €. 18,68, Reddito Agrario €. 13,72.
- *C.T. Foglio 5, particella 57, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 2.360, Reddito Dominicale €. 19,09, Reddito Agrario €. 14,02.
- *C.T. Foglio 5, particella 178, porzione AA: qualità seminativo, classe 1, superficie mq 5.000, Reddito Dominicale €. 47,18, Reddito Agrario €. 30,99; porzione AB: qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 610, Reddito Dominicale €. 4,93, Reddito Agrario €. 3,62.
- *C.T. Foglio 5, particella 397, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 1.888 Reddito Dominicale €. 15,27, Reddito Agrario €. 11,21.
- *C.T. Foglio 5, particella 410, porzione AA: qualità seminativo, classe 1, superficie mq 3.500, Reddito Dominicale €. 33,02, Reddito Agrario €. 21,69; porzione AB: qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 383, Reddito Dominicale €. 3,10, Reddito Agrario €. 2,27.
- *C.T. Foglio 5, particella 556, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 5.273, Reddito Dominicale €. 49,75, Reddito Agrario €. 32,68.
- *C.T. Foglio 5, particella 557, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 18.610, Reddito Dominicale €. 175,60, Reddito Agrario €. 115,34.

Valore del lotto n. 1:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 628.000,00



Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 631.200,00

Lotto n. 2

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota di 2/9.

Identificativo catastale:

Comune di Musile di Piave:

*C.T. Foglio 8, particella 266, superficie mq 70, Reddito Dominicale € 0,5,
Reddito Agrario € 0,40.

Valore del lotto n. 2:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 100,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 700,00

Lotto n. 3

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota di 2/9.

Identificativo catastale:

Comune di Musile di Piave:

*C.T. Foglio 8, particella 281, superficie mq 50, Reddito Dominicale €0,36,
Reddito Agrario € 0,28.

*C.T. Foglio 8, particella 286, superficie mq 25, Reddito Dominicale € 0,18,
Reddito Agrario € 0,14.

Valore del lotto n. 3:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 150,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 750,00

Lotto n. 4

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

Comune di San Donà di Piave:

*C.F. Foglio 77, particella 91 sub 1 con graffati sub 2, 3, 4, piano terra, Cat. D/10, rendita €. 2.977,00.

*C.T. Foglio 77, particella 106, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 80, Reddito Dominicale €. 0,65, Reddito Agrario €. 0,48.

*C.T. Foglio 77, particella 107, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 10, Reddito Dominicale €. 0,08, Reddito Agrario €. 0,06.

*C.T. Foglio 77, particella 108, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 4.120, Reddito Dominicale €. 33,66, Reddito Agrario €. 24,47.

Valore del lotto n. 4:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 200.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 201.900,00

Lotto n. 5

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di San Donà di Piave:

*C.F. Foglio 55, particella 1077 sub 2, zona censuaria 2, piano interrato, terra e 1°, Cat. A/7, classe 2, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale mq 351, superficie catastale escluse aree scoperte, terrazzi, balconi mq 349, rendita €. 840,53.

*C.F. Foglio 55, particella 1077 sub 3, zona censuaria 2, piano terra, Cat. C/6, classe 5, consistenza mq 34, superficie catastale totale mq 37, rendita €. 96,58.

Valore del lotto n. 5:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 687.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 689.600,00

Lotto n. 6



Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Caorle:

*C.F. Foglio 38, particella 352 sub 1, piano terra, Cat. A/3, classe 7, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 90, superficie catastale escluse aree scoperte, terrazzi, balconi mq 85, rendita €. 350,80.

Valore del lotto n. 6:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 192.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 195.400,00

Lotto n. 7

Diritto reale: piena proprietà.

Quota: quota pignorata 10/180 , quota in proprietà 12/180 (ma v. nota 3 del par. 3).

Identificativo catastale:

Comune di Noventa di Piave:

*C.F. Foglio 20 particella 762, area urbana di mq 15.

*C.F. Foglio 20 particella 763, area urbana di mq 10.

Valore del lotto n. 7: valore nullo.

Lotto n. 8

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Noventa di Piave:

*C.T. Foglio 20, particella 573, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 2.180, Reddito Dominicale €. 2,25, Reddito Agrario €. 0,68

*C.T. Foglio 20, particella 574, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 390, Reddito Dominicale €. 0,4, Reddito Agrario €. 0,12.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/2018
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

*C.T. Foglio 20, particella 575, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 1.290, Reddito Dominicale €. 1,33, Reddito Agrario €. 0,4.

*C.T. Foglio 19, particella 1299, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 2.282, Reddito Dominicale €. 2,36, Reddito Agrario €. 0,71.

*C.T. Foglio 19, particella 1300, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 250, Reddito Dominicale €. 0,26, Reddito Agrario €. 0,08.

*C.T. Foglio 19, particella 1301, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 205, Reddito Dominicale €. 0,21, Reddito Agrario €. 0,06.

*C.T. Foglio 19, particella 1302, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 125, Reddito Dominicale €. 0,13, Reddito Agrario €. 0,04.

*C.T. Foglio 19, particella 1303, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 38, Reddito Dominicale €. 0,04, Reddito Agrario €. 0,01.

Valore del lotto n. 8:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 19.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 19.600,00

Lotto n. 9

L'immobile pignorato non è in proprietà dell'esecutato.

Identificativo catastale:

Comune di San Donà di Piave:

*C.T. Foglio 34, particella 220 superficie mq 150, Reddito Dominicale €. 1,52, Reddito Agrario €. 0,93.

ALLEGATI:

A1-A8 : Estratti di mappa del Catasto Terreni.

B1-B31 : Visure del Catasto.

C1-C7 : Planimetrie catastali.

D1-D14 : Note di trascrizione di atti di acquisto e di costituzione servitu'.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 364/18
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

- E1 –E3** : Estratti per riassunto di Atto di Matrimonio.
- F1-F4** : Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate.
- G1-G5** : Autorizzazioni di abitabilità ed agibilità.
- G6** : Foto aerea con individuazione dei fabbricati del Lotto n. 1 e stralci dei progetti approvati.
- H1** : Certificato di Destinazione Urbanistica di Musile di P. (Lotti n. 1, 2 e 3).
- H2** : Certificato di Destinazione Urbanistica di S.Donà di P. (Lotto n. 4).
- H3** : Certificato di Destinazione Urbanistica di Noventa di P. (Lotti n. 7 e 8).
- I1** : Comunicazione dell'Amministratore Condominiale (Lotto n. 6).
- L1** : Documentazione fotografica di tutti i lotti.

San Dona' di Piave, 21.10.2019

L'Esperto alla stima
dott. ing. Paola Rossi



