Tribunale Ordinario di Venezia

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SUPERCONDOMINIO CALNOVA**
contro: **[redacted]**

N° Reg. Gen. **178/2023 R.G.**
Data prossima udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/05/2024 ore 9:30

Giudice Esecutore: **Ill.ma Dr.ssa Silvia Bianchi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotto Unico di Vendita
001 – UNITA' RESIDENZIALI
ABITAZIONE in appartamento al PT/3° in condominio
e AUTORIMESSA al P.T. oltre accessori
Beni ubicati nel comune di San Donà di Piave (Ve)

QUOTA PIGNORATA DEI BENI:
QUOTA DELL'INTERO COMPLESSIVAMENTE (1/1)
DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

Esperto alla stima: **arch. Monica MASON**
Codice fiscale: MSNMNC64H63L736D
Partita IVA: 02697400279
Studio in: vicolo Sestela n. 7 - 30174 Chirignago (Ve)
Telefono: 041 3021161
Fax: 041 3021161
Email: monicamason@virgilio.it
Pec: monica.mason@archiworldpec.it

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

Riassunto Perizia

1. **INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI:**
   IMMOBILI PIGNORATI SITI IN SAN DONA' DI PIAVE (VE), LOCALITÀ ZONA NORD:
   - UNITA' RESIDENZIALE – APPARTAMENTO IN CONDOMINIO (PT/P3°) SENZA ASCENSORE, CON ACCESSORI;
   - AUTORIMESSA (PT);
   *IL TUTTO RICOMPRESO IN **LOTTO DI VENDITA N. 1-UNICO.***
   Iscrizioni 12/12/2023:
   - **ipoteca giudiziale** – iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 06/10/2020 ai nn. rg 27849/rp 4687, derivante da decreto ingiuntivo, con atto giudiziario del 10/06/2020 del tribunale di Venezia, rep. 3306/2020, a favore di SUPERCONDOMINIO CALNOVA con sede in San Donà di Piave (VE) c.f. 93009570271 (domicilio ipotecario eletto in San Donà di Piave - Ve, via XIII Martiri S. Donà di Piave c/o studio Legale Pavan & Scudiero, contro [redacted] (esecutati). Capitale di euro 8.744,00 ipoteca di euro 16.000,00 gravante sugli immobili siti in San Donà di Piave (Ve), sez. /, fg. 51, mappale n. 397, sub. 58 abitazione di tipo economico (A3); e sez. /, fg. 51, mappale n. 397, sub. 61 autorimessa (C6); per la quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo agli esecutati (ovvero per la quota di 3/4 del diritto di piena proprietà in capo a [redacted] quota di 1/4 del diritto di piena proprietà in capo a [redacted]).
   Trascrizioni al 12/12/2023:
   - **Pignoramento immobiliare -** trascritto in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/09/2023 ai nn. rg30110/rp22690 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario UNEP c/o Corte d'Appello in Venezia, in data 17/07/2023, rep. 3398, a favore di SUPERCONDOMINIO CALNOVA (c.f. 93009570271), contro [redacted] (esecutata) e [redacted] in (esecutato) gravante sugli immobili siti in San Donà di Piave (Ve), sez. /, fg. 51, mappale n. 397, sub. 58 abitazione di tipo economico (A3); e sez. /, fg. 51, mappale n. 397, sub. 61 autorimessa (C6); per la quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo agli esecutati (ovvero per la quota di 3/4 del diritto di piena proprietà in capo a [redacted] quota di 1/4 del diritto di piena proprietà in capo a [redacted])..
   INDICAZIONE SE I BENI SONO PIGNORATI PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI.
   I Beni Immobili di interesse sono stati pignorati per la QUOTA COMPLESSIVA DELL'INTERO (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA', come in capo agli esecutati:
   quota di ¾ del diritto di Piena Proprietà in capo all'esecutata [redacted] **a**
   quota di 1/4 del diritto di Piena Proprietà in capo all'esecutato [redacted]
   I beni risultano nello stato di LIBERI (ossia in pieno possesso degli esecutati e dai medesimi occupati).
   comproprietari estranei alla procedura in oggetto: nessuno.
2. **INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO UBICATI I BENI IMMOBILI PIGNORATI LOTTO DI VENDITA N. 1-UNICO:**
   Compendio immobiliare: ABITAZIONE (A) – AUTORIMESSA (B) ubicati in **COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE (VE), ZONA NORD, via Turati n. 15** - sezione catastale urbana U, foglio n. 51, mappale n. 397/sub. n. 58 **(ABITAZIONE ai piani T/3°), sub. 61 (AUTORIMESSA al P.T.)** - (Lotto di Vendita n. 1-unico).
3. **INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.**
   Lotto di Vendita n. 1-unico: più probabile valore commerciale a corpo, quota pignorata pari ad **1/1** dell'intero sul diritto di PIENA PROPRIETA' complessivamente:
   €83.000,00 (euroottantatremila/00) a corpo.

INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA/INCARICO: PAG. 4

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

2. - GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI PAG. 8

3. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA PAG. 9

4. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI PAG. 14

5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PAG. 24

6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI PAG. 25

7. - SPESE FISSE DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI PAG. 28

8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI PAG. 28

8BIS. - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE PAG. 30

9. - VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA PAG. 32

10. - ELENCO ALLEGATI PAG. 33

11. - IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DEI BENI PAG. 34

12. – PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA PAG. 34

Premessa/Incarico

Con disposizione del 14/09/2023, il G.E. Ill.ma Dr.ssa Silvia Bianchi, nominava C.T.U. per la valutazione del valore venale di stima degli immobili appresi alla Esecuzione Immobiliare emarginata, la sottoscritta arch. Monica Mason, con studio in Chirignago (Ve), vicolo Sestela n. 7, come dai quesiti di seguito elencati, con invito a prestare giuramento di rito prima del deposito in Tribunale della presente C.T.U., cosa avvenuta in data 28/09/2023, come da verbale di giuramento allegato alla presente.
Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritti in atto di pignoramento, sono i seguenti:

"per la quota di ¾ d proprietà la signora [redacted]o…..per la quota di ¼ di proprietà del signor [redacted] l'unità immobiliare sita nel Comune di San Donà di Piave (VE), via Calnova sc piano T-3 int. 5, costituente ***abitazione di tipo economico*** *risultante censita in catasto fabbricati sezione urbana foglio 51 particella 397, subalterno 58, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita €561,65, unitamente all'****autorimessa*** *censita in catasto fabbricati sezione urbana foglio 51, particella 397, subalterno 61, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita €54,23./ I suddetti immobili vengono pignorati con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto. "*

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, ha provveduto ad ispezionare il compendio immobiliare suddetto, a mezzo sopralluogo nelle date 19/10/2023 (esternamente) e l'11/12/2023 anche internamente e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato, idonee al caso, al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Assunzioni preliminari:
Con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che:
- Sono escluse, dalla trattazione a seguire:
- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto i sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Ed inoltre:
NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale n. 397 (fg. 51 in San Donà di Piave - Venezia) in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:
che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso PP.AA., che a seguito delle misurazioni sommarie, eseguite a campione, in loco, a mezzo sopralluogo effettuato. Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima, viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.
L'esperta estimatrice precisa inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

- - - - -

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di **un unico lotto di vendita.**
Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota di 1/1 dell'intero, complessivamente, del **diritto di PIENA PROPRIETA',** come in capo, alla signora [redacted]ria, nata a San Donà di Piave (VE), l'11/08/1967 per la quota di ¾ di piena proprietà e in capo a [redacted]nato a San Donà di Piave (VE) il 13/05/2001 per la quota di 1/4 di piena proprietà.

- - - - -

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.
Preliminarmente l'esperta è stato invitata a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pag. 1, indicandone le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.
Quesiti posti al CTU dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Silvia Bianchi
I quesiti a cui rispondere ai fini della stima degli immobili pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;

4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
        - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
        - atti di asservimento urbanistici
        - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
        - altri pesi e limiti d'uso
    2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
        - iscrizioni
        - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis**;

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

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

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
    1. lotto;
    2. diritto reale staggito
    3. quota di proprietà
    4. identificativo catastale
    5. valore attribuito.

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

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

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.
L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.
Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.
Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.
Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

* * * * *

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

Beni immobili in comune di San Donà di Piave (Venezia)
Località-Frazione: / - via Turati n. 15 (ex Calnova sc) - c.a.p. 30027

Lotto: 001 – ABITAZIONE quale appartamento in Condominio (A) con annessa AUTORIMESSA (B) ed accessori

Risposta al primo punto del quesito

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

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

Si è inoltre verificato che i titoli di acquisto/trasferimento/ecc. dei beni pignorati sono stati **regolarmente trascritti** nel ventennio antecedente al pignoramento ed oltre, come si evince dalle ispezioni effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia, riportate negli **Allegati nn. 20 e 21** e come desunto da Certificato ipotecario ventennale (dell'11/09/2023 a firma del Notaio Dr. Giulio Di Mantino, prodotto nel fascicolo della procedura, da parte esecutante (v. **All. n. 22**).

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata: signora [redacted]

Nata a: San Donà di Piave (VE), **il:** 11/08/1967

Codice Fiscale: [redacted]

Residenza: in San Donà di Piave (Ve), via Turati n. 15/int. 5

Stato civile: stato libero (per decesso del coniuge [redacted] a San Donà di Piave del 26/02/2013)

Data matrimonio: La signora [redacted] (vedova), ha contratto matrimonio con il defunto coniuge signor [redacted] nato il 12/07/1963 a Noventa di Piave – Ve, deceduto il 26/02/2013) in data 19/03/1989 a San Donà di Piave (Ve), atto N. 9 P. 2 S. A. anno 1989.

Regime Patrimoniale: atto di matrimonio privo di annotazioni.

Esecutato: signor [redacted]

Nato a: San Donà di Piave (VE), **il:** 13/05/2001

Codice Fiscale: [redacted]

Residenza: in San Donà di Piave (Ve), via Turati n. 15/int. 5

Stato civile: stato libero

Ulteriori informazioni: /

(Cfr. con **All.ti nn. 1-2-3-4-21**).

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Come già specificato in premessa e come accertato a seguito di sopralluoghi esperiti dalla sottoscritta nei luoghi di cui si tratta nelle date 19/10/2023 e 11/12/2023, nonché attuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Venezia, nei suoi uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)/Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e di Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), **appresi alla procedura sono due immobili, oltre accessori,** ossia **una abitazione (A),** (posta ai piani Terra/3°, int. n. 5), **ed una autorimessa (B**) in stesso condominio, senza ascensore (al piano Terra), **oltre accessori e pertinenze,** entrambi beni siti in San Donà di Piave (Ve), via Turati n. 15, insistenti nel fabbricato n. 9, del "Supercondominio Calnova".

San Donà di Piave è un comune italiano, con poco più di 40.000 abitanti, posto nella parte orientale della provincia della città metropolitana di Venezia, nella Pianura Veneto-Friulana, fin dall'antichità importante snodo commerciale, lambito dal fiume Piave. L'area urbana ricomprende il corso Trentin con molteplici attività commerciali, il teatro cittadino Astra, la stazione ferroviaria e quella degli autobus, il complesso scolastico nella zona est e l'ospedale civile (ULSS 4 - Veneto orientale), nella zona nord-ovest.

Il territorio circostante presenta una realtà economica di tipo misto, ossia: commerciale, artigianale, produttiva e agricola.

Il centro dista circa 37 km da Treviso, 39 km da Venezia e circa 30 km da Portogruaro.

Beni immobili pignorati:

Analizzate approfonditamente le caratteristiche, l'ubicazione degli immobili pignorati, lo stato di possesso attuale dei medesimi, si è ritenuta opportuna la creazione di **un unico lotto di vendita**, così formato:

LOTTO 1 (unico): beni immobili posti in via turati n. 15 in Comune di San Donà di Piave, sezione Urbana, foglio n. 51:

- *(A) mapp. 397/sub. 58 – ABITAZIONE (P.T./P.3),*
- *(B) mapp. 397/sub. 61 – AUTORIMESSA (P.T.).*

- - - - - -

Tutto ciò premesso,

SI PROCEDE QUINDI ALL'ANALISI NELLA PRESENTE TRATTAZIONE DEL

LOTTO DI VENDITA UNICO (001)

LOTTO N. 1 - composto dai seguenti beni immobili in comune di San Donà di Piave (Ve), via Turati n. 15, sezione urbana, foglio n. 51:

Quota pari ad 1/1 complessiva, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a [redacted] (per la quota di 3/4 di piena proprietà) e in capo a [redacted] (per la quota di 1/3

di piena proprietà) di una **abitazione (A), una autorimessa (B):**
sezione Urbana, foglio n. 51:

- *(A) mapp. 397/sub. 58 – ABITAZIONE (P.T./P.3),*
- *(B) mapp. 397/sub. 61 – AUTORIMESSA (P.T.).*

nonché ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, come da risultanze che risultano dai titoli di provenienza e dall'art. 1117 c.c. (NOTA: l'atto di provenienza, qui a riferimento, del Notaio Dr. [redacted] -con cessata attività- rep. 35249 del 03/11/1988 non è stato reperito, per mancata risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate a relativo interpello del CTU, per atto non versato in Archivio Notarile distrettuale - cfr. con relativa Nota ipotecaria raccolta all'**All. n. 20**).

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:
I beni immobili qui di interesse, risultano gestiti dall'amministratore condominiale sig. [redacted]lia dello [redacted]A, con sede in via Como, n. 43/7, in San Donà di Piave (Ve), (tel. 0421 41996 – e-mail: info@amministrazionidelia.com), (cfr con **All. n. 26**).
Per i **millesimi di proprietà condominiale**, afferenti ai beni immobili qui oggetto di stima (abitazione e autorimessa), si precisa:
quota millesimi di proprietà: 97,85
in Super Condominio CALNOVA (cf: 93009570271)

Il complesso immobiliare pignorato, risulta edificato, su lotto di terreno di cui al mappale n. 397 (in Comune di San Donà di Piave, sez. U, fg. n. 51), con accesso dalla via Turati (al civico n. 15), lotto di superficie catastale (compreso sedime coperto), censito pari a mq 14.160 (v. **All. n. 6**). Il fabbricato condominiale in cui gli immobili pignorati sono ubicati, risulta eretto ai sensi di Nulla osta comunale del 17 aprile 1970 (v. **All. n. 18**) e reso abitabile dal 09/02/1973 (v. **All. n. 19**), come meglio si illustrerà nel proseguo della presente trattazione. L'edificio condominiale si eleva in quattro piani fuori terra.
In particolare l'**abitazione (sub. 58) e l'autorimessa (sub. 61) ed accessori, pignorati, concorrono a creare un unico complesso immobiliare**.
Tutto ciò premesso ha portato ad evidenziare l'opportunità di formare, per detto bene, il LOTTO di vendita n. 1 (unico).

Caratteristiche ZONA:
Tipologia: periferica;
Area urbanistica: mista (artigianale/agricola/residenziale/ecc.);
Parcheggi: sufficienti;
Caratteristiche zona: normale;
Traffico: limitato sulla via Turati, sostenuto sulla limitrofa via Calnova;
Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nei dintorni ed in particolare nel centro di San Donà di Piave, a circa 2,0 ÷2,7 Km di distanza dal compendio pignorato, si trovano i seguenti servizi: negozi, banche, chiese, farmacie, uffici postali, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie di primo e secondo grado.

Caratteristiche ZONE LIMITROFE:

Zone limitrofe: tessuto insediativo misto (residenze/aree agricole/terziario/ecc.).
Importanti centri limitrofi: Treviso (Tv) a circa 37 Km; Venezia (Ve) a circa 45 Km; Portogruaro a circa 26 Km; Conegliano a circa 44 Km, Quarto d'Altino a circa 28 Km.
Attrazioni paesaggistiche: Centro naturalistico "La Piave Vecchia" a Caposile a circa 14 km di distanza; Ponte a bilanciere a Caposile (a circa 13 km); vari percorsi ciclabili naturalistici (del fiume Sile e del Piave), il mare Adriatico a circa 16 Km (Eraclea Mare) o a 27 km (Caorle) o a circa 20 km (Jesolo), parco Nazionale Dolomiti Bellunesi a circa 106 km.
Attrazioni storiche: I centri storici di Venezia, Treviso; Pordenone, Portogruaro, Quarto d'Altino.
Principali collegamenti pubblici: localmente linea BUS San Donà di Piave/Jesolo/Caorle/Conegliano/Bibione (raggiungendo il centro cittadino). Linea BUS per Aeroporto Marco Polo di Venezia e aeroporto Canova di Treviso. Stazione ferroviaria a circa 3,70 Km di distanza dai beni pignorati. L'aeroporto di Venezia dista dai beni pignorati circa km 33, mentre l'aeroporto di Treviso è a circa 37 km di distanza. Il porto turistico di Venezia dista circa km 45.
Identificativo corpo: Abitazione ed Autorimessa in Condominio in San Donà di Piave (VE).
Abitazione (categ. A/3) posta ai piani terra/terzo, in via Turati civ. n. 15,
Autorimessa (categ. C/6) posta al piano terra, in via Turati snc.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà complessivamente, ossia:
3/4 di piena proprietà in capo all'esecutata [redacted]O;
1/4 di piena proprietà in capo all'esecutato [redacted]

Codice Fiscale [redacted]: [redacted]
Codice Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno.

IDENTIFICAZIONE IN AGENZIA DELLE ENTRATE/TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI:

A - ABITAZIONE – appartamento in condominio, così censita:
Comune: San Donà di Piave (H823)
Sezione: U
Foglio: n. 51
Mappale: n. 397
Subalterno: n. 58
Zona Censuaria: 2
Categoria: A/3
Classe: 5
Consistenza: 7,5 vani
Rendita: €561,65
Indirizzo censito: via Calnova sc (oggi via Turati n. 15) – piano: T-3
Superficie catastale: 122 mq - Totale escluse aree scoperte (*): 121 mq
Partita attuale: 1008698

Intestazione Catastale al 16/10/2023:
[redacted] (esecutata) – diritto di piena proprietà, quota di 3/4 dell'intero;
[redacted] esecutato) – diritto di piena proprietà, quota di 1/4 dell'intero.

Scheda planimetrica catastale: v. Allegato n. 10
(Cfr. con **All.ti nn. 5-6-7-10**).

Note:
(*): escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti e non comunicanti.

ULTERIORI ANNOTAZIONI – STORICO SITUAZIONE CENSIMENTI CATASTALI:
Dati derivanti da:
Indirizzo:
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 immobile predecessore fg. 51, mapp. 447/sub. 55 Partita 1335
- VARIAZIONE in atti dal 28/04/1989 (n. 1504/1973) immobile predecessore: fg. 51, particella 447, sub. n. 55 (partita 1000530)
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/10/2006, PRATICA n. VE0192042 in atti dal 26/10/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 43489.55/2006)

Dati di classamento:
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 immobile predecessore fg. 51, mapp. 447/sub. 55 rendita Lire 1.729 Partita 1335
- VARIAZIONE IN ATTI dal 28/04/1989 (n. 1504/1973) immobile predecessore fg. 51, mapp. 447, sub. n. 55 rendite Lire 1.995 Partita 1000530
- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 (rendita Lire 1.350.000)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 21/02/1994 rettifica zona censuaria (ZC 2) – Art. 2 Legge 24/03/1993 n. 75 (n. 100000.1/1994) Rendita Lire 1.087.500
- VARIAZIONE modifica IDENTIFICATIVO del 26/10/2006 Pratica n. VE0192042 in atti dal 26/10/2006 allineamento mappe (n. 43489.55/2006) Rendita Euro 561,65
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/07/1973, prot. n. 000001504.

B - AUTORIMESSA (P.T.) ubicata sullo stesso lotto di terreno, dell'abitazione 'A', così censita:
Sezione: Urbana
Foglio: n. 51
Mappale: n. 397
Subalterno: n. 61
Zona Censuaria: 2
Categoria: C/6
Classe: 7
Consistenza: 14 mq
Rendita: €54,23
Indirizzo censito: via Calnova snc (oggi via Turati) – piano: T
Superficie catastale: 17 mq
Intestazione Catastale al 16/10/2023:
[redacted] (esecutata) – diritto di piena proprietà, quota di 3/4 dell'intero;
[redacted] esecutato) – diritto di piena proprietà, quota di 1/4 dell'intero.

Scheda planimetrica catastale: v. Allegato n. 11
(Cfr. con **All.ti nn. 5-6-8-11**).

ULTERIORI ANNOTAZIONI – STORICO SITUAZIONE CENSIMENTI CATASTALI:
Dati derivanti da:
Indirizzo:
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987, immobile predecessore fg. 51, mapp. n. 447, sub. n. 58 (Partita 1335)
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/10/2006 Pratica n. VE0192042 in atti dal 26/10/2006 Variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 43492.58/2006) fg. 51, mapp. 397/sub. 61 (Partita 1008698)
Dati di classamento:
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987, immobile predecessore fg. 51, mapp. n. 447, sub. n. 58 (Partita 1335) Rendita Lire 173 (Partita 1335)
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1982 immobile predecessore fg. 51, mapp. 447, sub. 58, Lire 105.000 Partita 1335
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 21/02/1994 rettifica zona censuaria (ZC 2) – Art. 2 Legge 24/03/1993 n. 75 (n. 100000.1/1994) fg. 51, mapp. 447, sub. 58 Redita euro 54,23 - Lire 105.000 (Partita 1008698)
- VARIAZIONE modifica IDENTIFICATIVO del 26/10/2006 Pratica n. VE0192042 in atti dal 26/10/2006 allineamento mappe (n. 43489.55/2006) fg. 51, mapp. 397, sub. 61 rendita Euro 54,23 (Partita 1008698)
- SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/07/1973, prot. n. 000001504 fg. 51, mapp. 397/sub. 61 (Tot. mq 17) – immobile attuale

Gli stabili in esame, sono stati realizzati su terreno di cui all'attuale mappale n. 397, quale ente urbano di mq 14.160 (cfr. con **All. n. 6**) con impianto meccanografico del 24/11/1975. Proviene da FRAZIONAMENTO del 13/05/1969 in atti dal 13/02/1982 (n. 981) con cui sono stati variati e soppressi i seguenti immobili:
Comune di San Donà di Piave (H823) (VE)
Foglio 51 particelle nn. 444 - 445 - 4 - 406 – 405.

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

Irregolarità e Spese (catastali):
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
A) Abitazione (sub. 58): è emerso che la scheda planimetrica catastale (presentata in catasto il 23/07/1973), del bene (v. **All. n. 10**), rappresenta l'immobile nel suo stato di consistenza attuale, fatta eccezione per:
- al piano terzo: nell'abitazione, in scheda è rappresentata uno sporto a parete (in forma di lesena), nel vano cucina, nei pressi dell'uscita nella loggia, che in loco non sussiste.;
- al piano terra: il magazzino annesso all'abitazione, è rappresentato senza lesena (sporgenza di elemento strutturale) su parete sud. Il magazzino poi, è stato reso comunicante all'adiacente autorimessa (stessa proprietà ed immobile anch'esso qui pignorato), con apertura di un varco di comunicazione tra i due vani, posto lungo la parete divisoria, est, del magazzino, varco che in scheda catastale non è riportato.
L'altezza interna dell'abitazione (P.3), è indicata in atti catastali, congruente con l'altezza di progetto ossia di m 2,80, mentre nella realtà, si misura altezza netta interna pari circa m 2,91.
L'altezza interna del magazzino annesso, posto al P.T., NON è censita nella relativa scheda planimetrica catastale (l'H interna utile, attuale, è pari a circa m 266,5).
L'unità immobiliare è censita in via Calnova, senza numero civico, mentre oggi ad essa è assegnato il civico n. 15 della via Turati, in San Donà di Piave (VE).
B) Autorimessa (sub. 61): è emerso che la scheda planimetrica catastale (datata 03/05/1972), del

bene (v. **All. n. 11**), rappresenta l'immobile nel suo stato di consistenza attuale, fatta eccezione per:
- al piano terra: in scheda catastale del bene non è riportato il varco su parete divisoria, che mette in comunicazione, allo stato attuale (come anzi detto), il garage con il limitrofo vano–magazzino (stessa proprietà e bene qui pignorato, come annesso all'abitazione in parola e di cui sopra – bene 'A').
L'altezza interna dell'autorimessa, posta al P.T., NON è censita nella relativa scheda planimetrica catastale (l'H interna utile, attuale, è pari a circa m 2,41).

Rimedi alle irregolarità catastali sopra evidenziate:
A) Abitazione (sub. 58): ai fini della rispondenza del censimento catastale con lo stato di fatto, in ottemperanza al D.L. 78/2010, si prevede la realizzazione di pratica di variazione DOCFA, al fine di correttamente censire, la planimetria catastale dell'immobile, nella sua consistenza attuale e dati generali di censimento (fatte salve alcune difformità, che troveranno rimedio attraverso opere di ripristino, da realizzarsi a cura dell'aggiudicatario, come meglio nel proseguo si specificherà), si computano costi tecnici, nonché oneri connessi, pari a circa **€1.000,00** (*)**.**
B) Autorimessa (sub. 61): ai sensi del D.L. n. 78/2010 anche al fine di correttamente riportare l'altezza interna dell'immobile, in scheda catastale e censire lo stesso ad indirizzo corretto, (fatte salve alcune difformità, che troveranno rimedio attraverso opere di ripristino, da realizzarsi a cura dell'aggiudicatario, come meglio nel proseguo si specificherà), si prevede la redazione ed inoltro in Catasto, di pratica di variazione DOCFA con costi tecnici, nonché oneri connessi, pari a circa **€500,00** (*)**.**
Nota (*): nel costo già individuato di €1.500,00 per aggiornamento del censimento catastale dell'abitazione (A) e dell'autorimessa (B), da intendersi inclusa verifica e rettifica dell'indirizzo e n. civico degli immobili, alla via Turati n. 15.

Per quanto sopra:
NON si dichiara la conformità catastale, degli immobili (A) e (B).

Totale costi catastali (qui indicativamente presumibili) per il Lotto di Vendita 001-unico: €1.500,00.

Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.
Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale, in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni, eventualmente scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.).

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistico edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:
A seguito di accesso e ricerca effettuati presso gli archivi del Comune di San Donà di Piave (Ve), nei settori dell'Ufficio Tecnico (S.U.E.R.), nonché preso atto delle norme urbanistiche vigenti di riferimento, la sottoscritta, **per quanto reso disponibile dall'archivio S.U.E.**

comunale, utilizzando come chiavi di ricerca: l'indirizzo degli immobili pignorati; i dati catastali dello stesso; i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione reperita e resa disponibile ([redacted], GESTIONE CASE PER LAVORATORI CON SEDE in Roma, [redacted]e per quanto rinvenuto nella banca dati dell'archivio comunale (ricerca ad opera dei funzionari del Comune), illustra:

LOTTO DI VENDITA UNICO n. 1 – ABITAZIONE – AUTORIMESSA ed accessori:

dal punto di vista edilizio:

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

a)

Pratica: **Nulla posta per esecuzione lavori edili n. 98/1970 del 17 aprile 1970,** prot. 6056, inerente "*autorizzazione a costruire un complesso di fabbricati per complessivi 66 alloggi da erigere*" (fg. 51, mappale n. 4 in San Donà di Piave, via Calnova).
Intestazione: GESCAL "Istituto Autonomo Case Popolar di Venezia"
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione fabbricati
Presentazione in data: 16/04/1970
Rilascio in data: 17/04/1970
Abitabilità/agibilità: n. 98 del 09/02/1973
(cfr. con **All.ti nn. 18-19**).

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

4.1.1 Conformità edilizia:

- UNITA' EDILIZIE denominate
A) ABITAZIONE quale appartamento in Condominio,
B) AUTORIMESSA

presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizio (SUE) del comune di San Donà di Piave (Ve), in diretto riferimento alla consistenza degli immobili di interesse, sono state reperite, come già indicato, le pratiche edilizie sopra elencate.

Mettendo a confronto la consistenza rilevata in loco, degli immobili, con quanto decritto negli atti edilizio-urbanistici, legittimanti la costruzione/trasformazione dei medesimi, come forniti dalla P.A. e di cui sopra, in via di massima, indicativa, non esaustiva,

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI **IRREGOLARITÀ**:
si rilevano dirimenti, ai fini della consistenza legittima dell'abitazione e suoi accessori e della autorimessa pignorate, le tavole grafiche a corredo della Autorizzazione Edilizia – Nulla Osta n. 98/1970 (v. **All. n. 18**).
Mettendo a confronto dette risultanze legittime, con la stato di fatto degli immobili all'attualità, si evince che:

- ABITAZIONE (A) al P.3 e magazzino accessorio indiretto al P.T.:

al piano terzo dell'abitazione:
- sedime dell'appartamento con ingombro nei limiti delle tolleranze ammesse (2% ex DPR 380/2001);
- in modo irregolare risulta chiuso il varco porta della camera matrimoniale che da progetto licenziato, immette nel corridoio (parete nord);
- le due logge al piano sono state chiuse in modo irregolare con serramenti in alluminio anodizzato, così creando due verande abusive;
- presenza di doppi serramenti: al lembo esterno infissi in alluminio anodizzato, non regolari;
(Nota: l'altezza interna reale dell'appartamento di circa m 2,90 risulta rientrare nelle tolleranze ammesse - ±2% - rispetto l'altezza licenziata di m 2,89);
al piano terra dell'abitazione – vano magazzino:
- la parete est -regolare- del magazzino, non sussiste e pertanto il vano risulta comunicante con l'autorimessa attigua unità 'B', di stessa proprietà e pignorata;
(Nota: l'altezza interna reale del vano magazzino di circa m 2,66 risulta rientrare nelle tolleranze ammesse - ±2% - rispetto l'altezza licenziata di m 2,72);

- AUTORIMESSA (B) al P.T.:

- la parete ovest -regolare- dell'autorimessa, non sussiste e pertanto il vano risulta comunicante con il magazzino attiguo unità 'A', di stessa proprietà e pignorato;
- l'altezza interna, reale, dell'autorimessa di circa m 2,41 risulta NON regolare, ovvero minore di quella assentita pari a m 2,77 (e ciò al di fuori delle tolleranze ammesse: ±2%);
Nota: Lievi, ulteriori, scostamenti di misure (come misurate a campione), oltre quanto sopra evidenziato, sono risultati rientrare nelle tolleranze ammesse, ex art. 34/bis del DPR n. 380/2001 aggiornato con L. 120/2020 ed ex art. n. 31 del Regolamento Edilizio comunale, vigente.

LE SUDDETTE IRREGOLARITÀ RISULTANO REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

A) ABITAZIONE e B) AUTORIMESSA:
l'aggiudicatario dei beni dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla rimessa in pristino dello stato legittimo dell'unità immobiliare residenziale, ovvero realizzando l'apertura del foro porta tra camera matrimoniale e corridoio-disimpegno (su parete nord) installandovi nuova porta, ad una anta a battente, in legno tamburato e rimuovendo e smaltendo i serramenti in alluminio anodizzato esterni (irregolari), compresi quelli su logge esterne, al costo complessivo pari a forfetari €3.000,00.
Al piano terra, andrà invece ricostruita la parete divisoria, legittima, tra magazzino

(accessorio dell'abitazione – A) e l'autorimessa (B) entrambi pignorati, così separando i due vani, come da relativo Nulla Osta edilizio, al costo (al finito, con intonaco a parete e dipinture correlate) pari a forfetari €2.000,00.

L'altezza interna dell'autorimessa (B) di m 2,41, pur inferiore a quella licenziata, appare maggiore della altezza assentibile per 'vani di servizio', che da regolamento edilizio comunale vigente, deve essere pari o maggiore a m 2,20 (v. artt. nn. 35.1 e 35.2). Tale altezza interna, in opera, può quindi essere regolarizzata mediante presentazione in Comune di pratica CILA in SANATORIA con diritti di segreteria e sanzione correlata, oltre costi tecnici, di importo complessivo pari a circa €3.500,00 (**Nota**: Si precisa che la sanzione definitiva, verrà stabilita ad opera del responsabile del procedimento del Comune di San Donà di Piave, in relazione all'eventuale aumento di valore dell'immobile, valutato dall'Agenzia delle Entrate/Territorio).

Quanto sopra descritto porta al costo complessivo, forfetario, stimato in via indicativa, di massima, pari a circa €(3.000,00 + 2.000,00 + 3.500,00) = **€8.500,00**.

CERTIFICAZIONI DI AGIBILITA' degli IMMOBILI PIGNORATI

In data 09 febbraio 1973 il Comune di San Donà di Piave, ha certificato abitabile lo stabile ad uso residenziale (composto di abitazioni e vani accessori), in cui gli immobili pignorati insistono, con dichiarazione n. 98 (v. **All. n. 19**).

Pertanto, una volta ripristinate le condizioni di regolarità edilizia dell'**UNITA' RESIDENZIALE (A),** dall'aggiudicatario dei beni, come sopra illustrato, non vi sarà necessità di rinnovare l'agibilità amministrativa dell'abitazione (A) pignorata, fatta salva l'opportunità (che si consiglia), data la vetustà degli impianti tecnologici in opera, e dunque per ragioni cautelative di sicurezza, di verificare/aggiornare/collaudare, ex novo, gli impianti ivi presenti.

Per l'**AUTORIMESSA (B),** da sanare amministrativamente, causa irregolare altezza interna in opera, andrà presentata (dopo aver definito la sanatoria CILA di cui si è anzi detto) nuova attestazione, amministrativa, di agibilità dell'unità, avendo cura di realizzare, preliminarmente, utili opere di adeguamento di impianti tecnologici in opera/ecc., con relativa esecuzione di messa in sicurezza/prove di funzionamento/collaudo e ottenimento di certificazione finale di conformità dei medesimi/ecc.. Si profilano pertanto, costi aggiuntivi, stimati in via forfetaria pari a circa **€5.000,00.** Cifra adeguata a coprire, in termine di costi, spese tecniche correlate ed anche l'eventuale necessità di provvedere alle opere di adeguamento tecnologico necessarie, all'attualità, come a cura e spese dell'assegnatario dei beni (tenuto anche conto dell'importo a detrarre sul valore dei beni, a titolo di garanzia, che si evidenzierà nel proseguo della trattazione).

In ogni caso si rileva che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata comunale, potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili), avanzare anche eventuali richieste di ulteriori pratiche/opere integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione, sopra indicata e nel mentre della successiva fase istruttoria, condotta dalla P.A. e di elaborazione tecnica, di ogni correlata valutazione, da parte di professionista tecnico-incaricato.

Si precisa inoltre, che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappale n. 397, fg. 51 in San Donà di Piave).

Quanto agli elementi di recinzione in loco, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento comune, dei beni pignorati. Dette superfici reali

possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non espressamente richieste, in quesito, dal Giudice.
La morfologia urbana complessiva della zona (sede stradale, lotti privati limitrofi e lotto in esame, percorsi viari, ecc.) nonché dei beni/terreni limitrofi, a vista denota aver subito variazioni anche sostanziali rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle mappe catastali e nelle planimetrie generali riportate nei progetti autorizzati, presenti a corredo dei titoli amministrativi sopra citati e qui oggetto di disamina. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con altre problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati/fabbricati in cui sono ubicati e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc., non risultano allo stato tecnicamente quantificabili e valutabili dalla scrivente CTU, oltre quanto già sopra menzionato.
I costi di regolarizzazione sopra ipotizzati, ferme restando le considerazioni da ultimo riportate, possono però, considerarsi, allo stato, attendibili.
In conclusione le unità immobiliari oggetto della presente consulenza di stima (A- abitazione, e accessori annessi e B-autorimessa), possono considerarsi legittime.
Per quanto sopra, NON si attesta la conformità edilizia dell'abitazione (A) e dell'autorimessa (B), pignorate.
(V. schede planimetriche catastali di riferimento in **All.ti nn. 10-11** e tavole grafiche di pratica edilizia di riferimento –v. **All.ti nn. 18-19** e **Documentazione fotografica Lotto n. 1-unico** in **Appendice**).
Conformità urbanistica:

A) ABITAZIONE (categ. A/3) – B) AUTORIMESSA (categ. C/6)

Strumento urbanistico Approvato (comune di Venezia):	**PAT vigente – carta dei vincoli** (redatta nel 2011): area in cui ricadono gli immobili pignorati, sottoposta a regime di vincolo dal PGBBTR – Rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica (v. **All. n. 17**); **P.I. var. 24** (ott. 2020): var. gen. n. 24 del P.I. DCC n. 53 del 12/11/2020 e Del. n. 78 del 05/10/2022 adozione ed approvazione, efficace dal 23/12/2022, v. zonizzazione "San Donà Nord" (v. Tav. 13.1.1a); ZTO in cui gli immobili pignorati ricadono: "zona B2" (v. **All. n. 14**); **Piano di classificazione acustica**: Classe III "Area di tipo misto" (v. **All. n. 14**). **P.I. carta delle Fragilità**: (v. Tav. 13.1.1b San Donà Nord) zona B: area esondabile o a ristagno idrico; terreno idoneo (v. Art. 11), (v. **All. n. 15**); **P.I. carta della compatibilità idraulica**: zona PGRA: Piano di gestione del rischio alluvioni pericolosità idraulica P1 e rischio idraulico R2 in aree esondabili o a ristagno idrico (v. **All. n. 16**).
Zona omogenea:	Z.T.O.: "**B2**" (v. **All. n. 14**)
Norme tecniche di attuazione:	v. in particolare art. n. 27 delle NTO del P.I. (v. **All. n. 13**)
Immobile sottoposto a	zona NON soggetta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 –

vincolo di carattere urbanistico:	Parte Seconda Beni Culturali (v. **All. n. 12**); beni in zona sottoposta a regime di vincolo dal PGBBTR – Rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica (v. **All. n. 17**);
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	come da normativa cogente
Altezza massima ammessa:	come da normativa cogente
Residua potenzialità edificatoria:	come da normativa cogente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PAT:	/

Note sulla conformità urbanistica:
Si rimanda, integralmente, a quanto esposto alle pagine che precedono.
Per quanto sopra illustrato, NON è possibile, attestare la conformità edilizia, di ABITAZIONE e AUTORIMESSA pignorate.

Descrizione: ABITAZIONE (categ. A/3) – AUTORIMESSA (categ. C/6)

ABITAZIONE ('A') – AUTORIMESSA ('B')
L'**abitazione** pignorata (sub. n. 58) in oggetto, quale appartamento residenziale, è ubicata al piano T/3° in complesso Condominiale 'Supercondominio Calnova', in corpo di fabbrica elevato in n. 4 (quattro) piani fuori terra (P.T.-1-2-3), eretto su ampio lotto di terreno pertinenziale (sup. catastale complessiva di mq 14.160), di cui al mappale catastale n. 397, del foglio n. 51 in comune di San Donà di Piave (Ve), meglio sopra identificata, con annesso un magazzino accessorio (non comunicante, posto al P.T.). Pignorato è anche un manufatto **autorimessa** (P.T. – sub. n. 61) inserito nel medesimo fabbricato di cui sopra.

Figura 1 – vista dall'alto del super-condominio (cerchiato in 'azzurro') in cui gli immobili pignorati insistono (immagine satellitare - google maps 2024) cerchiato in 'rosso' il corpo al civico n. 15 di via Turati

Figura n. 2 – stabile al civico n. 15 di via Turati – al P.3 l'appartamento pignorato

Figura n. 3 – stabile al civico n. 15 di via Turati – al P.T l'autorimessa pignorata pignorati

Il mappale n. 397, su cui il 'Supercondominio Calnova' insiste, confina, a sud parte con il mappale n. 902 e parte con la via Giuseppe Romita, a nord ed est con la via Giuseppe Romita e a ovest con la via Turati.

L'accesso al compendio immobiliare, avviene dalla via Turati ma anche dalla via Romita, giacchè l'area comune, scoperta, condominiale, pur delimitata da tratti di recinzione, non si presenta continua, mancando di cancelli di accesso.
(cfr. con **Documentazione fotografica del Lotto n. 1-unico** in **Appendice**).

Caratteristiche tipologico/costruttive dei beni:

Dotazioni comuni in CONDOMINIO:

Scale:	struttura in c.a.; scalini rivestiti in materiale lapideo; balaustra in metallo verniciato con corrimano in legno;
Ascensore:	assente;
Pareti esterne (comp. edil.):	materiale: in laterizio intonacate e dipinte;
Copertura:	struttura da indagare, manto di copertura in coppi laterizi;
Cancelli di ingresso (comp. edil.):	assenti;
Recinzioni:	porzioni in muretto, a zoccolo, in cls, con sovrapposta rete plastificata metallica, ancorata a paletti metallici verniciati;
Piantumazioni – giardino:	presenti vari esemplari di alberi, arbusti piante da fiore;

ABITAZIONE (A) pignorata (P.3):

Pareti interne (comp. edil.):	materiale: in mattoni laterizi; intonacate, per lo più dipinte a tempera nella finitura interna, rivestite in piastrelle per porzioni nell'abitazione, nei vani: bagni, cucina, ed in cucina porzione rivestita in perline lignee (per h 120 cm);
Pavimentazione int. (comp. edil.)	materiali - P.T.: in piastrelle nei bagni; in mattonelle di graniglia negli altri vani;
Porta di ingresso (comp. edil.):	porta in legno di tipo tamburato (non blindata);
Serramenti esterni (comp. edil.):	in legno (vetusti) tinti in colore 'bianco' con vetro semplice all'esterno ulteriori serramenti in alluminio anodizzato (irregolari);
Serramenti interni (comp. edil.):	porte in legno (vetuste), di tipo tamburato, alcune con inserti in vetro semplice;
Sistema oscurante (comp. edil.):	oscuri in legno massello alle finestre;
Gas (impianto):	esistente sola predisposizione; condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
Elettrico (impianto):	tipologia: sotto traccia, tensione: 220 V, condizioni: da verificare, apparentemente vetusto, conformità: da collaudare, con necessarie opere di integrazione/aggiornamento;
Fognario (impianto):	materiali/tipologia: impianto presente, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare (con vasche biologiche);
Idrico (impianto):	alimentazione: diretta all'abitazione da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
Telefonico (impianto):	presente (in disuso);
Citofonico (impianto):	presente (con ricezione non video), (la proprietà ha informato non essere funzionante), condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
Termico (impianto):	tipologia: impianto condominiale centralizzato; elementi radianti in alluminio, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
Imp. climatizzazione aria ambiente:	presente una unità split (attualmente non funzionante come indicato dai proprietari); unità esterna alloggiata sul tetto del condominio;
Imp. antiintrusione:	assente.

Magazzino accessorio all'abitazione, pignorato (P.T.):

Pareti esterne/interne (comp. edil.):	materiale: in laterizio;
Pavimentazione int. (comp. edil.)	materiale al finito: piastrelle;
Porta di ingresso (comp. edil.):	ad una anta a battente, in metallo;
impianti tecnologici:	presente solo impianto elettrico – luce, condizioni: da verificare, apparentemente vetusto, conformità: da collaudare, con necessarie

opere di integrazione/aggiornamento.

AUTORIMESSA (B) pignorata (P.T.):

Pareti esterne/interne (comp. edil.):	materiale: in laterizio;
Pavimentazione int. (comp. edil.)	materiale al finito: piastrelle;
Porta di ingresso (comp. edil.):	ad una anta basculante, in metallo verniciato;
impianti tecnologici:	presenti: impianto elettrico, condizioni: da verificare, apparentemente vetusto, conformità: da collaudare, con necessarie opere di integrazione/aggiornamento; un punto idrico con lavello ed acqua calda con scaldabagno elettrico ('Like').

(Cfr. con **Doc. fotografica del Lotto n. 1-unico** in **Appendice**).

L'insieme degli immobili pignorati (abitazione al P.3 con magazzino al P.T. ed autorimessa al P.T.) di cui si tratta, ricapitolando, concorre a formare un unico compendio immobiliare.
L'abitazione quale "appartamento residenziale in condominio" (mapp. n. 397/sub. 58 in San Donà di Piave, Venezia, foglio n. 51), si presenta in **stato generale di manutenzione/conservazione SCADENTE**, con strutture, impianti e finiture databili all'epoca di costruzione dell'immobile (abitabile dal febbraio 1973 - v. **All. n. 19**) e privo di dotazioni utili ai fini del contenimento dei consumi energetici (v. **All. n. 18**).
L'abitazione (A) è composta al piano terra da: un magazzino accessorio, indiretto; al piano terzo da: ingresso, disimpegno, cucina, due bagni, tre camere, un soggiorno, un ripostiglio, due logge (oggi trasformate abusivamente in due verande).
L'abitazione presenta finiture e rivestimenti di tipo civile, per lo più vetusti, in scadente stato generale di conservazione e manutenzione, con presenza diffusa di macchie di umidità a pareti/soffitti, intaccate dal proliferare di muffe. Nella loggia a ovest segni da pregresso incendio di un elettrodomestico. In via indicativa si segnala la scarsa efficienza, in termini di coibentazione termica, di murature perimetrali/strutture. Il distributivo dell'organizzazione planimetrica dell'abitazione si presenta razionale, ma fondato su un lay-out distributivo di impostazione standardizzata all'oggi superata, ossia con corridoio centrale e vani principali in sequenza aperti ai lati del medesimo. La luminosità generale è nella norma, con affacci su più lati.
L'autorimessa pignorata (mapp. n. 397/sub. 61 in San Donà di Piave, Venezia, foglio n. 51), si presenta in **stato generale di manutenzione/conservazione SCADENTE**, con strutture, impianti e finiture databili all'epoca di costruzione dell'immobile (costruito nei primi anni '70 del secolo scorso – v. **All. n. 18**).

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

La superficie lorda complessiva dell'unità abitativa (P.3°) è pari a circa mqL 127,00 (arrotondati in eccesso), esclusi accessori annessi (due logge al piano ed un magazzino al P.T.);
Superficie lorda autorimessa (P.T.) pari a circa mqL 15,00 (arrotondati in difetto);
(V. schede planimetriche catastali di riferimento in **All.ti nn. 10-11**, tavole grafiche di pratiche edilizie di riferimento in **All. n. 18** e **Documentazione fotografica Lotto n. 1-unico** in **Appendice**).

Considerazioni generali:

Lo stato di manutenzione degli immobili può considerarsi in generale, nel complesso, SCADENTE.
I millesimi 'condominiali' di proprietà, afferenti al complesso delle unità pignorate è pari a: 97,85 (v. **All. n. 26**).

1. Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà complessivamente, ossia:
3/4 di piena proprietà in capo all'esecutata [redacted]
1/4 di piena proprietà in capo all'esecutato [redacted]

Codice Fiscale [redacted]
Codice Fiscale [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno.

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

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSI' IDENTIFICATE CATASTALMENTE:
Comune di SAN DONA' DI PIAVE (Ve)
Dati catastali – Catasto Fabbricati:
'A' ABITAZIONE - sez. U, fg. 51, mapp. n. 397/sub. 58 - categ. A/3 (P.T./P.3)
'B' AUTORIMESSA - sez. U, fg. 51, mapp. n. 397/sub. 61 - categ. C/6 (P.T.)
Il compendio immobiliare, pignorato, qui oggetto di stima, composto da una abitazione (appartamento residenziale in condominio, con magazzino accessorio indiretto-non comunicante) ed una autorimessa (tutti corpi insistenti su medesimo lotto, di cui al mappale catastale n. 397), oltre accessori, presenta la seguente consistenza:
SUPERFICI NETTE:
ABITAZIONE (A): composta,
al piano 3° da:
- zona giorno: ingresso, cucina e soggiorno di circa mq utili 33,43;
- zona notte: disimpegno, ripostiglio, due bagni e tre camere da letto di circa mq utili 57,85;
- due logge al piano: di circa me utili 5,83;
al piano Terra da:
- magazzino, quale accessorio indiretto (non comunicante con l'abitazione): di circa mq utili 7,00;
AUTORIMESSA (B) al P.T.:
- autorimessa: di circa mq utili 14,00.

Nota: Lievi, ulteriori, scostamenti di misure (come misurate a campione), oltre quanto sopra evidenziato, sono risultati rientrare nelle tolleranze ammesse, ex art. 34/bis del DPR n. 380/2001 aggiornato con L. 120/2020 ed ex art. 31 del Regolamento Edilizio comunale, vigente.

Si determina infine la **superficie commerciale lorda** del compendio immobiliare (Lotto 1-unico) intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata in base a specifici coefficienti di confronto, (sono

escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50).
Da cui:
Superficie commerciale abitazione pignorata (inclusi setti perimetrali interni e porzione di pertinenza di quelli perimetrali), posta ai piani Terra/Terzo, esclusi vani accessori, pari a circa:
SUPERFICI COMMERCIALI LORDE (con vani accessori ragguagliati):

ABITAZIONE:
Sup.Lorda P.T. + P.3° VANI PRINCIPALI = circa mq (0,00 + 127,00) = mqL 127,00

VANI/PERTINENZE ACCESSORIE:
A detta superficie lorda determinata, si aggiungono le superfici virtuali-ragguagliate, dei locali/pertinenze accessorie, calcolati applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione:

VANO/PERTINENZA ACCESSORIA (mqL x coeff. di omogeneizzazione)	MQ ragguagliati
- magazzino accessorio (sub. 58) al P.T.: circa mqL 8,20 x coeff. 0,25 = circa mqComm.	mq 2,05
- n. 2 logge (sub. 58) al P.3°: circa mqL 6,41 x coeff. 0,30 = circa mqComm.	mq 1,92
- autorimessa (sub. 61) al P.T.: circa mqL 15,00 x coeff. 0,50 = circa mqComm.	mq 7,50
Sommano – SUP. RAGGUAGLIATE VANI/PERTINENZE ACCESSORIE	mq 11,47

Si ottiene così, in via conclusiva:
sommano (sup. lorda vani principali di circa mq 127,00 + sup. ragguagliata vani/pertinenze accessorie di circa mq 11,47) = *Sup. Commerciale complessiva pari a circa mq 138,47*
che si arrotonda in difetto a circa mq 138,00 di Superficie Commerciale lorda ABITAZIONE ed AUTORIMESSA oltre accessori annessi.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza degli immobili

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà complessivamente, ossia:
3/4 di piena proprietà in capo all'esecutata [redacted]
1/4 di piena proprietà in capo all'esecutato [redacted]

Codice Fiscale [redacted]
Codice Fiscale [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno.

Provenienze:
- quanto alla sola [redacted] (per la quota di 1/2 in piena proprietà): atto di compravendita **a rogito** in data 03/11/1988, del notaio dr. Antonio Carlo Scalettaris di San Donà di Piave (VE) n. 35.249 di rep., trascritto in Venezia in data 25/11/1988 ai n.ri 24236 r.g. e

17022 r.p.;
- per entrambi i signori [redacted]n: per **successione legittima** in morte del rispettivo marito e padre signor [redacted] – Ve, il [redacted]), denuncia di successione registrata a San Donà di Piave (VE) il 07/11/2013 al n. 792 VOL. 9990, certificato di denunciata successione trascritto a Venezia il 26/11/2013 ai n.ri 30698 r.g. e 21242 r.p. (l'accettazione tacita della suddetta eredità è stata trascritta a Venezia in data 15/03/2023 ai n.ri 8481 r.g. e 6341 r.p. a seguito di verbale di causa RG 6929/2022 del Tribunale di Venezia), (cfr. con **All.ti nn. 20-21-22**).

Quota del diritto (sugli immobili pignorati): complessivamente 1/1 dell'intero, del diritto di piena proprietà.

Stato di possesso degli immobili pignorati:
All'atto dei sopralluoghi esperiti dalla scrivente (insieme alla custode dei beni Dr.ssa Federica Gazzato), nelle date 19/10/2023 e 11/12/2023 abitazione ed autorimessa pignorati, sono stati resi accessibili da entrambi i soggetti esecutati, presenti in loco. Nell'occasione l'abitazione è apparsa arredata e con autorimessa e magazzino annessi a ricoverare svariati oggetti e utensili.
Da risultanze per visure presso il Comune di San Donà di Piave (Ve), uffici dei settori Anagrafe e dello Stato Civile, gli esecutati, risultano risiedere nell'unità unifamiliare qui oggetto di disamina e stima, con la propria famiglia anagrafica, composta da loro stessi:
- [redacted]7 in San Donà di Piave (VE), atto n. 804, parte 1, serie A, anno 1967, Comune di San Donà di Piave (VE);
- [redacted]1 in San Donà di Piave (Ve), atto n. 150, parte 1 serie A, anno 2001, comune di San Donà di Piave (Ve),
entrambi residenti in San Donà di Piave (Ve), via Turati n. 15.
(V. **All. n. 2**).
Gli immobili non sono risultati concessi in locazione:
- CONTRATTO DI LOCAZIONE: /
- DATA REGISTRAZIONE: /
- GENERALITA' CONDUTTORE IN LOCAZIONE: /
- CANONE PATTUITO: /
- DURATA/SCADENZA CONTRATTO: /
- DATA DI RILASCIO FISSATA: /
- CAUSA IN CORSO PER IL RILASCIO: /.

Tutto ciò premesso **gli immobili pignorati, ricapitolando, risultano, ai fini della procedura, nello stato di LIBERI** (ovvero occupati dagli esecutati - pignoramento trascritto in Venezia il 06/09/2023 ai nn. 30110/22690).

Identificativo corpo:
- **A) ABITAZIONE** e annessi [categ. A/3] sita in San Donà di Piave (Ve), via Turati n. 15 (P.T./P.3) ;
- **B) AUTORIMESSA** [categ. C/6] sita in San Donà di Piave (Ve), via Turati (P.T.) .

Risposta al sesto punto del quesito
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati

Per quanto concerne i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili appresi all'esecuzione immobiliare in oggetto, come da ispezione effettuata dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare (ispezioni del 12/12/2023 e del 06/04/2024 – cfr. con **All. n. 21**), nonché visto il Certificato notarile ventennale prodotto nel fascicolo della procedura (cfr. con **All. n. 22**) e con risultanze da accesso alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale Ordinario di Venezia, con risposta in data 01/12/2023 (v. **All. n. 24**), tenendo però conto che non è stato possibile reperire copia dell'atto di compravendita, di provenienza, rep. n. 35249 del Notaio Antonio Carlo Scalettaris (come già rendicontato al Giudice) al proposito può vedersi la relativa Nota di Trascrizione, qui in **Allegato n. 20**, priva però di dettaglio, circa eventuali vincoli sussistenti riportati nell'Atto stesso, da tanto si evince che:

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali e sequestri o altro:

6.1.1 L'ispezione eseguita presso la Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia, con risposta in data 01/12/2023, circa eventuali cause pendenti a carico degli esecutati, ha dato il seguente esito:
non sussistono controversie civili pendenti, nel sistema SICID del Contenzioso Civile (sino alla data del 30/11/2023), afferenti ai nominativi degli esecutati.

6.1.2 ***Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale***:
/

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:***
Non reperiti.

6.1.4 ***Altri pesi e limitazioni d'uso: /***

Nota: Quanto a vincoli di carattere monumentale, i beni qui in esame, non risultano interessati da specifico provvedimento di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte II, come da comunicazione della Soprintendenza ABAP per l'area metropolitana di Venezia e le province di BL, PD e TV del 09/10/2021 (cfr. con **All. n. 12**).

(Nota Bene: le risultanze sopra indicate sono limitate alle ispezioni e all'analisi dei documenti depositati presso l'Agenzia del Territorio – servizio Pubblicità Immobiliare, effettuate nelle date 12/12/2023 e 06/04/2024 e relative all'ultimo ventennio e con preciso, ulteriore riferimento, a quanto dichiarato ed allegato, nella certificazione notarile del Dr. Giulio Di Mantino notaio in Bassano del Grappa (VI), dell'11/09/2023, presente nel fascicolo telematico della procedura - v. **All.ti nn. 12-20-21-22-24**).

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

6.2.1 ***Iscrizioni al 12/12/2023:***

- **ipoteca giudiziale** – iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 06/10/2020 ai nn. rg 27849/rp 4687, derivante da decreto ingiuntivo, con atto giudiziario del 10/06/2020 del tribunale di Venezia, rep. 3306/2020, a favore di SUPERCONDOMINIO CALNOVA con sede in San Donà di Piave (VE) c.f. 93009570271 (domicilio ipotecario eletto in San Donà di Piave - Ve, via XIII Martiri S. Donà di Piave c/o studio Legale Pavan & Scudiero, contro

[redacted] (esecutati). Capitale di euro 8.744,00 ipoteca di euro 16.000,00 gravante sugli immobili siti in San Donà di Piave (Ve), sez. /, fg. 51, mappale n. 397, sub. 58 abitazione di tipo economico (A3); e sez. /, fg. 51, mappale n. 397, sub. 61 autorimessa (C6); per la quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo agli esecutati (ovvero per la quota di 3/4 del diritto di piena proprietà in capo a Baldo Annamaria e quota di 1/4 del diritto di piena proprietà in capo a Baruzzo Kevin).

6.2.2 ***Trascrizioni al 12/12/2023:***

- **Pignoramento immobiliare -** trascritto in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/09/2023 ai nn. rg30110/rp22690 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario UNEP c/o Corte d'Appello in Venezia, in data 17/07/2023, rep. 3398, a favore di SUPERCONDOMINIO CALNOVA (c.f. 93009570271), contro [redacted]) gravante sugli immobili siti in San Donà di Piave (Ve), sez. /, fg. 51, mappale n. 397, sub. 58 abitazione di tipo economico (A3); e sez. /, fg. 51, mappale n. 397, sub. 61 autorimessa (C6); per la quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo agli esecutati (ovvero per la quota di 3/4 del diritto di piena proprietà in capo [redacted]a [redacted]).

<u>COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA':</u>

<u>Lotto di vendita n. 1- unico</u>

Il costo di cancellazione delle suddette identificate formalità, come registrate in Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare della Provincia di Venezia, gravanti sui beni immobili pignorati, ricompresi nel Lotto unico di vendita costituito (abitazione ed autorimessa oltre accessori annessi) è stato computato come si evince dalla tabella a seguire.

FORMALITA'	n.ri REGISTRAZIONE/REP.	SPESA CANCELLAZIONE
Iscrizioni:		
- ipoteca giudiziale	27849/4687del 06/10/2020	€294,00
Trascrizioni:		
- pignoramento immob.	30110/22690 del 06/09/2023	€294,00
Totale spesa di cancellazione formalità pari a circa:		€588,00

(Cfr. con ispezioni effettuate dalla sottoscritta, presso Agenzia delle Entrate di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 12/12/2023 in **All. n. 21** e con **All. n. 22** Certificato notarile, ventennale del 11/09/2023, come depositato nel fascicolo della procedura).

L'importo dei costi di cancellazione delle predette identificate formalità pregiudizievoli ammonta quindi a circa €588,00 a cui va aggiunto il costo di € 62,16 per l'ottenimento in Tribunale di copia (in bollo) del Decreto di trasferimento, ad uso cancellazione formalità pregiudizievoli e correlate spese tecniche, pertanto sommano: €(558,00 + 62,16 + spese tecniche di

€200,00) il che porta ad un **costo complessivo** di circa €850,16 che si arrotonda in difetto a circa **€850,00** (euroottocentocinquanta/00).

Risposta al punto settimo del quesito

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

Il Supercondominio Calnova, in San Donà di Piave (Ve), via Turati civ. n. 15 oltre altri, in cui gli immobili pignorati in esame insistono (A-abitazione e B-autorimessa), è risultato gestito dall'amministratore condominiale signor Giuseppe D'Elia, dello Studio D'Elia, sito in San Donà di Piave (VE), via Como n. 43/7 (tel. 0421 41996), il quale ha comunicato alla scrivente CTU, le seguenti informazioni (cfr. con **All. n. 26**):
Spese annue di gestione e manutenzione condominiale (del complesso): €1.143,70
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: / (nessuna)
Spese condominiali (del complesso) scadute ed insolute al 22/11/2023: €1.122,521
Millesimi di proprietà: 97,85

- - - - -

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: NO.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni - criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione di stima a seguire, inerente il complesso immobiliare pignorato, ubicato in comune di **San Donà di Piave (Ve), via Turati n. 15, ABITAZIONE (fg. 51, m. 397/s. 58) ai piani terra/terzo, quale appartamento in condominio, AUTORIMESSA (fg. 51, m. 397/s. 61), ed accessori annessi,** si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi.
A seguire verrà in primis illustrato il valore di stima dei beni componenti il lotto unico di vendita individuato (VALORE al NETTO di aggiunte/detrazioni), considerando gli stessi privi di difformità/vizi/anomalie siano esse di natura tecnico-costruttiva/amministrativa/ urbanistico-edilizia/legale/ecc. e successivamente si evidenzierà il valore di stima venale commerciale (VALORE al LORDO di aggiunte/detrazioni), considerato congruo (più probabile valore di mercato), per l'immissione alla vendita dei beni stessi, tenuto conto di debite aggiunte/detrazioni al valore, giuste al caso.

8.2 Fonti di informazione:

Le fonti di informazione utilizzate nella redazione della presente valutazione di stima sono: Agenzie Immobiliari del mercato locale (Arte di Abitare, La Veneta Immobiliare, Tecnocasa, Simplex Domus, Gruppo Edicom, ecc.), quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate / Territorio (OMI – 20/11/2023), (cfr. con **All. n. 23**).

8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita n. 1-unico:

Per la stima dei beni immobili appresi alla procedura di cui si tratta, si è, come detto, adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per

caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi.
Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del loro generale **stato di conservazione** attuale **mediamente SCADENTE**.
Per i beni immobili in esame e di cui all'oggetto, si è stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale. Detto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale lorda, del complesso immobiliare e tenuto conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, ha portato alla valutazione del più probabile valore venale commerciale attuale, congruo, di detti beni componenti il lotto.
Da cui si ottiene, la seguente stima del valore venale commerciale (più probabile) del Lotto di vendita n. 1-UNICO:
Stima di tipo sintetico-comparativo:
per ABITAZIONE quale appartamento in Condominio (P.T./P.3) e AUTORIEMSSA (P.T.) oltre accessori annessi (in stato di conservazione mediamente SCADENTE) e suoi accessori annessi, comprese parti comuni: compendio immobiliare sito nel comune di San Donà di Piave (Ve), (zona nord), via Turati n. 15, censita presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, sezione U, fg. 51, mapp. n. 397/subb. nn. 58-61.
Eseguendo le opportune indagini, si è ritenuto opportuno considerare il valore venale unitario da applicare, desunto in riferimento a destinazioni residenziali di tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del caso de quo, pari al seguente valore, considerando i beni liberi da persone e cose e tenuto conto dell'epoca di costruzione degli immobili e del loro **stato di conservazione: MEDIAMENTE SCADENTE** ed in ordine anche alla generale **vetustà** dell'immobile, (immobili costruiti nei primi anni '70 del secolo scorso e con correlata certificazione di abitabilità del 09/02/1973; – v. **All.ti nn. 18-19**). Si assumono congrui, per il bene pignorato abitazione, autorimessa ed accessori, i seguenti coefficienti da applicare:

- per stato di conservazione 'SCADENTE' di bene in edificio di costruzione economico popolare, con vetustà di più di 50 anni si considerino i seguenti elementi:

Tipologia: abitazioni di tipo economico stato conservativo normale,
Valore OMI-Agenzia delle Entrate, minimo: €/mqL 1.000,00 (allo stato ottimo)
Valore OMI-Agenzia delle Entrate, massimo: €/mqL 1.200,00 (allo stato ottimo)

Per il calcolo del congruo valore unitario di riferimento, si applicano le determinazioni della Agenzia delle Entrate, di cui al Provvedimento del direttore della medesima Agenzia del 27.07.2007: "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007)",* da cui si computa:

Valore normale unitario = Val OMI$_{min}$ + (Val OMI$_{max}$ – Val OMI$_{min}$) x K

Note:
*Val OMI$_{min}$ e Val OMI$_{max}$ = rinvenuti dalla banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Ag. delle Entrate (cfr. con **All. n. 23**): Val OMImin = €1.000 €/mqL – Val OMImax = 1.200 €/mqL*

K = (K_1 + 3 x K_2) / 4 = media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) come da Provvedimento Ag. Entrate di cui sopra (27.07.2007)

Da cui si computa, per il caso di specie quanto segue,
posto che:
K_1 – taglio superficie abitazione: tra 120 e 150 mq commerciali = 0,3
K_2 – livello di piano: prevalente il 3 ed ultimo = 0,8
Si ottiene:
K = (0,3 + 3 x 0,8) / 4 = 0,675
per cui si evince:
Val. norm.unit.= €/mq 1.000,00 + (€/mq1.200,00 – €/mq1.000,00) x 0,675 = €/mq comm. 1.135,00

*Si perviene così, al valore normale unitario di riferimento giusto al caso, (v. fonte OMI – Agenzia del Territorio, 1° semestre anno 2023), per tipologia "abitazione di tipo economico" (cfr. con **All. n. 23**) e tenuto conto anche dello stato di usura/vetustà dei beni (e delle sue generali dotazioni/stato di manutenzione, ecc.), si ottiene, applicando opportuno coefficiente correttivo globale:*

€/mq 1.135,00 x 0,70= €/mq 794,5 che si arrotonda ad €/mq 795,00

Superficie commerciale lorda Unità Immobiliare** (v. pag. n. 24 che precede) **x valore commerciale unitario congruo =

da cui si perviene al seguente valore commerciale del complesso immobiliare pignorato (Lotto n. 1-unico):

Mq 138,00 x €/mq 795,00 = €109.710,00 che si arrotonda in eccesso ad €110.000,00

Si ottiene così il valore venale del coacervo dei beni immobili pignorati (Lotto n. 1), al netto di qualsivoglia detrazione/correzione, come esposto nella tabella a seguire:

VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO n. 1 - UNICO **AL NETTO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE** UNITA' IMMOBILIARI: ABITAZIONE (sub. 58) – appartamento in Condominio (P.T./P.3) ed accessori AUTORIMESSA (sub. 61) - (P.T.) in Comune di San Donà di Piave (Ve) zona Nord - via Turati n. 15 Sezione U, foglio 51, mappale n. 397/sub. nn. 58-61	
Valore venale dell'INTERO (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000, al netto delle spese	€110.000,00+
a) Valore venale quota - a corpo al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione	**€110.000,00≠**

8bis- Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione (sub. 58)

Presso l'archivio del Comune di San Donà di Piave (S.U.E.), nelle pratiche edilizie recuperate ed esaminate, come rese disponibili dall'Ufficio comunale, non si è rinvenuto alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione pignorata, qui in esame.

Anche l'interrogazione alla banca dati on line, via web, della Regione Veneto: Ve.Net. energia-edifici (sistema obbligatorio però solo dal 02/05/12) ha dato esito negativo (cfr. con **All. n. 25**).
Per la redazione del relativo certificato APE, necessario per conoscere l'indice di prestazione energetica dell'immobile residenziale, quale unità unifamiliare, di interesse, si computano forfetarie spese tecniche pari a circa **€300,00** (al lordo di accessori di legge).

- - - - -

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

VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO n. 1 - UNICO **AL LORDO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE** ABITAZIONE (sub. 58) – appartamento in Condominio (P.T./P.3) ed accessori AUTORIMESSA (sub. 61) - (P.T.) in Comune di San Donà di Piave (Ve) zona Nord - via Turati n. 15 Sezione U, foglio 51, mappale n. 397/sub. nn. 58-61	
Valore venale quota (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000 al netto delle spese:	€110.000,00+
Riduzione del 30% per immobile occupato:	€0,00-
Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti (a ricomprendere costi per rimedi a muffe parietali)	€11.000,00-
Detrazione spese per la regolarizzazione di censimento catastale dei beni pari a circa:	€1.500,00
Spese per pratiche edilizie/opere/forniture edili/spese tecniche di rimedio ad irregolarità urbanistico - edilizie pari a circa:	€8.500,00-
Detrazione spese per Segnalazione Certificazione di Agibilità (SCAGI) dei beni (inclusi costi-oneri/ecc.) e/o per adeguamenti tecnologici/impiantistici (prove di funzionalità/collaudi/ecc.) pari a circa:	€5.000,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE (abitazione) pari a circa:	€300,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli pari a circa:	€850,00-
Valore venale quota a corpo	€82.850,00≠
Valore venale quota a corpo - arrotondata in eccesso al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione a:	**€83.000,00≠**

- - - - -

Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO di VENDITA n. 1-unico, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dal bene immobile sito in comune di San Donà di Piave (Ve), zona Nord, via Turati n. 15, ABITAZIONE (P.T./P.3) quale unità appartamento in condominio ed AUTORIMESSA (P.T.) oltre accessori annessi, comprese parti comuni come per legge:

VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI LOTTO DI VENDITA n. 1 - UNICO	
- Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: **ABITAZIONE** quale **APPARTAMENTO RESIDENZIALE** in condominio e suoi accessori, così censita: C.F.: Comune di San Donà di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 51, mapp. n. 397/sub. n. 58, categoria A/3, classe 5, vani 7,5, rendita €561,65 – piani T./3, Zona Cens. 2, superficie catastale mq 122 (escluse aree scoperte: mq 121) ed accessori. - Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: **AUTORIMESSA,** così censita: C.F.: Comune di San Donà di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 51, mapp. n. 397/sub. n. 61, categoria C/6, classe 7, cons. 14 mq, rendita €54,23 – piano T., Zona Cens. 2, superficie catastale mq 17; Comprese parti comuni nel compendio immobiliare, per quota millesimale di spettanza, a ricadere sulle diverse unità immobiliari, come per legge. Il tutto ubicato in Comune di San Donà di Piave (Ve), zona Nord, via Turati n. 15	€83.000,00≠
Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PIENA PROPRIETA' (complessivamente) - più probabile valore venale **- a corpo:** (in lettere: euroottantatremila/00)	**€83.000,00≠**

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima del complesso immobiliare pignorato, appreso alla procedura (**Lotto n. 1-unico)**, si stima (a corpo), per la quota di 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', pari a:

€83.000,00

(in lettere euroottantatremila/00)

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

In capo agli esecutati, [redacted], risultano le seguenti quote di diritti, sul compendio immobiliare pignorato:
3/4 di Piena proprietà in capo all'esecutato [redacted];
1/4 di Piena proprietà in capo all'esecutato [redacted].

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

€83.000,00

(in lettere euroottantatremila/00)

Il **compendio immobiliare** qui in esame, come pignorato, sito in San Donà di Piave (Ve), zona Nord, a formare il **Lotto di Vendita n. 1-unico,** consistente in una **abitazione** quale appartamento in condominio **(fg. 51, m. 397/sub. 58)** ed una **autorimessa (fg. 51, m. 397/sub. 61)** ed accessori annessi, **NON risulta comodamente divisibile.**

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ELENCO ALLEGATI:

- Verbale di Giuramento del C.T.U.

- Appendice:

- Documentazione fotografica 1 - Lotto 1-unico, a colori, inerente il compendio immobiliare pignorato (una abitazione, una autorimessa ed accessori annessi).

DOCUMENTAZIONE INERENTE IL LOTTO DI VENDITA INDIVIDUATO:

All. n. 1 - Comune di San Donà di Piave (Ve) – Settore Stato Civile: Certificati del 21/11/23;

All. n. 2 – Comune di San Donà di Piave (Ve) – Settore Anagrafe: Certificati del 08/01/2024;

All. n. 3 - Agenzia delle Entrate: Verifica Codice fiscale dell'esecutata Baldo Annamaria (20.11.23);

All. n. 4 - Agenzia delle Entrate: Verifica Codice fiscale dell'esecutato Baruzzo Kevin (20.11.23); ;

All. n. 5 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.T.: estratto mappa (16.10.23);

All. n. 6 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.T.: visura mappale n. 397 (16.10.23);

All. n. 7 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: visura storica immobile abitazione (m. 397/s. 58), (16.10.23);

All. n. 8 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: visura storica immobile autorimessa (m. 397/s. 61), (16.10.23);

All. n. 9 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: elaborato planimetrico assente (16.10.23);

All. n. 10 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: scheda planimetrica abitazione pignorata (17.10.23);

All. n. 11 – Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: scheda planimetrica autorimessa pignorata (17.10.23);

All. n. 12 – Soprintendenza ABAP dichiarazione circa sussistenza o meno di vincoli sugli immobili pignorati (22.11.23);

All. n. 13 - Comune di San Donà di Piave (Ve) – Settore Urbanistica: estratti da NTO del P.I. vigente (v. Art. 27);

All. n. 14 - Comune di San Donà di Piave (Ve) – Settore Urbanistica: estratti da PI-var. 24 (ZTO B2) e da Piano classificazione acustica (Cl. III);

All. n. 15 - Comune di San Donà di Piave (Ve) – Settore Urbanistica: estratti da P.I. Carta Fragilità;

All. n. 16 - Comune di San Donà di Piave (Ve) – Settore Urbanistica: estratti da P.I. Carta Compatibilità Idraulica;
All. n. 17 - Comune di San Donà di Piave (Ve) – Settore Urbanistica: estratti da PAT – Carta Vincoli;
All. n. 18 - Comune di San Donà di Piave (Ve) – SUE: estratti da Nulla Osta n. 98/70 (17.04.70);
All. n. 19 - Comune di San Donà di Piave (Ve) – SUE: estratti da Abitabilità n. 98/70 del 09.02.73;
All. n. 20 - Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare: Note Ipotecarie inerenti trasferimento degli immobili pignorati (1988-2013);
All. n. 21 - Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare: Ispezioni Ipotecarie (12/12/23 – 06/04/24);
All. n. 22 - Copia Relazione Notarile ventennale, del dr. Giulio Di Mantino del 11/09/2023 (cgr. con quanto depositato nel fascicolo telematico della Esecuzione Immobiliare);
All. n. 23 - Agenzia delle Entrate Territorio – Quotazioni della banca dati per i caso di interesse - OMI: 1° sem. 2023 (20/11/2023);
All. n. 24 - Tribunale ordinario di Venezia – Cancelleria Ruolo Generale: interrogazione circa cause in corso in capo agli esecutati (risposta del 01.12.2023);
All. n. 25 - Regione Veneto – via web - Ve.Net-energia: verifica Ape per abitazione (m. 397/sub. 58 – 20/11/23);
All. n. 26 - Risposta amministratore condominiale sig. Giuseppe D'Elia, al CTU 22/11/23 .

- - - - -

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

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

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Prospetto riassuntivo dei beni immobili da porre all'asta

Lotto n. 1-unico	001 ABITAZIONE (A) - unità immobiliare residenziale in condominio – appartamento simplex (in edificio senza ascensore), ai piani terra/terzo, oltre accessori. AUTORIMESSA (B) - al piano terra del medesimo condominio dell'unità (A).
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Abitazione ed Autorimessa oltre accessori:** **1000/1000 di Piena Proprietà complessivamente**:
Identificativo catastale	**Corpo (A) ABITAZIONE:** Identificato al Catasto Fabbricati:

	Comune di San Donà di Piave (Ve), zona Nord, via Calnova n SC (*), sezione U, foglio n. 51, mapp. n. 397/sub. n. 58, categoria A/3, classe 5, vani 7,5, rendita €561,65 – piani T./3, Zona Cens. 2, superficie catastale mq 122 (escluse aree scoperte: mq 121) ed accessori. **Corpo (B) AUTORIMESSA:** Identificato al Catasto Fabbricati: Comune di San Donà di Piave (Ve), zona Nord, via Calnova (*), sezione U, foglio n. 51, mapp. n. 397/sub. n. 61, categoria C/6, classe 7, cons. 14 mq, rendita €54,23 – piano T., Zona Cens. 2, superficie catastale mq 17; Comprese parti comuni nel compendio immobiliare, per quota millesimale di spettanza, a ricadere sulle diverse unità immobiliari, come per legge.
Valore venale quota pari a 1/1 dell'intero, complessivamente, del diritto di PIENA PROPRIETA' :	**€83.000,00≠** (In lettere: euroottantatremila/00) più probabile valore di mercato del lotto – a corpo - nello stato di "libero" (**)

(*) Nota: oggi via Turati (appartamento al civico n. 15)
(**) Nota: 'libero' ovvero occupato dai debitori esecutati.

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., Dr.ssa Silvia Bianchi, attraverso la redazione della presente relazione, composta di n. 35 (trentacinque) pagine dattiloscritte e n. 26 documenti allegati, più verbale di giuramento del C.T.U., e documentazione fotografica (1) in Appendice, illustrante i beni immobili pignorati di interesse, ricompresi nel Lotto di Vendita n. 1-unico, individuato e *Richiesta di Liquidazione di onorario e spese* in fascicolo distinto, ad evasione dell'incarico conferitole, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito, ritenuti opportuni.

Venezia lì, 10/04/2024

L'Esperto alla stima
arch. Monica Mason

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

Segue documentazione allegata a corredo.