

CREPALDI Adolfo

G e o m e t r a

Via Pescheria, 36/A
30014 Cavarzere - VE-
Tel. e fax 0426/310838
Cell. 347/4972323
E-mail: crepaldiadolfo@libero.it



TRIBUNALE DI VENEZIA

Fallimento N° 109/2018

D.Z. di Dalle Fratte & Zampieri S.n.c.

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia BIANCHI

Curatore Dott. Mirco CREPALDI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cavarzere lì, 08 Ottobre 2024



**Il C.T.U.
Geom. Adolfo Crepaldi**

SOMMARIO DELLA RELAZIONE

➤ Riferimento risposta quesito n° 1	.....	Pag.	5
➤ Riferimento risposta quesito n° 2	.....	Pag.	11
➤ Riferimento risposta quesito n° 3	.....	Pag.	18
➤ Riferimento risposta quesito n° 4	.....	Pag.	18
➤ Riferimento risposta quesito n° 5	.....	Pag.	20
➤ Riferimento risposta quesito n° 6	.....	Pag.	21
➤ Riferimento risposta quesito n° 6/Bis	.....	Pag.	30
➤ Riferimento risposta quesito n° 7	.....	Pag.	30
➤ Riferimento risposta quesito n° 8	.....	Pag.	31
➤ Riferimento risposta quesito n° 9	.....	Pag.	31
➤ Riferimento risposta quesito n° 10	.....	Pag.	31

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Crepaldi Adolfo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al n. 1703, geometra libero professionista in Cavarzere, con studio tecnico in Cavarzere, via Pescheria n° 36/A, é stato incaricato dal Curatore Fallimentare Dott. Mirco Crepaldi di redigere la presente perizia estimativa in risposta ai quesiti posti e in relazione ai beni oggetto di procedura fallimentare.

I quesiti formulati dal Curatore si citano testualmente:

- 1) *Provveda, previa accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di fallimento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono di piena proprietà 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 ciascun 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 da essa offerti;*
- 2) *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 delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verificchi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*
- 3) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verificchi 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;*
- 4) *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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa è ancora in corso ed in quale stato);*
 - *atti di asservimento urbanistici;*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso.**

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento :

- iscrizioni;
- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- 5) *Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 6) *Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicandone i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 6/bis;*
- 6bis) *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 e chiedi espressa nomina per l'eventuale sua realizzazione nel caso fosse necessario;*
- 7) *Nel caso si tratta 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 risulti 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.*
- 8) *Allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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.*
- 9) *Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.*
- 10) *Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:*
 - lotto ;
 - diritto reale staggito ;
 - quota di proprietà ;
 - identificazione catastale ;
 - valore attribuito .

Rediga infine, l'elaborato conclusivo, predisponendo un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti e qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla consulenza, dovrà tempestivamente risponderne al Curatore.

Il sottoscritto Perito in relazione al suesposto incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti ed aver svolto gli opportuni accertamenti e i controlli della proprietà presso i competenti Uffici: dell'Agazia del Territorio di Venezia, Conservatoria dei RR.II Padova, Archivio pratiche edilizie, Ufficio Urbanistica del Comune di Pianiga, ed effettuati i necessari diretti sopralluoghi sugli immobili colpiti da esecuzione al fine d' eseguire tutti i rilievi ritenuti necessari per essere in grado di rispondere ai quesiti posti e di presentare quindi la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(quesito n° 1) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI -

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO

I beni colpiti dalla procedura fallimentare, così come dedotto dalle documentazioni notarili consegnatemi dallo stesso Curatore Dott. Mirco Crepaldi, e oggetto della presente relazione estimativa risultano essere i seguenti:

Quota pari ad 1/1 di Piena Proprietà

Comune di Pianiga Sez. Catasto Fabbricati

- 1 - Foglio 19 particella 93 sub. 1 nat. A/3, Via Cavinello Ovest n. 28 p. 1 -
- 2 - Foglio 19 particella 93 sub. 5 nat. D/1, Via Cavinello Ovest n. 28 p. T -
- 3 - Foglio 19 particella 93 sub. 7 nat. D/1, Via Cavinello Ovest n. 28 p. T -
- 4 - Foglio 19 particella 93 sub. 12 nat. A/10, Via Cavinello Ovest n. 28 p. T -
- 5 - Foglio 19 particella 93 sub. 13 nat. Terreno Via Cavinello Ovest n. 28 p. T -B.C.N.C.
- 6 - Foglio 19 particella 93 sub. 14 nat. Terreno Via Cavinello Ovest n. 28 p. T -B.C.N.C.

Titolarità Derivante dai seguenti Rogiti Notarili

- Compravendita quota di 1/1 della piena proprietà Notaio Maria Carmela Ressa Rep. 232572 del 09/04/2010 per gli immobili di cui a progressivi n. 2 e quota parte del n. 6
- Compravendita quota di 1/1 della piena proprietà Notaio Lorenzo Ziliotto Rep. 6014 del 02/11/2023 per gli immobili di cui a progressivi n. 1-3-4-5 e quota parte del n. 6

1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE NEGLI ARCHIVI CATASTALI

A seguito dell'ispezione fatta presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Venezia risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto:

Catasto Terreni del Comune di Pianiga

Ditta : - NESSUNA in quanto non prevista

Foglio 19 mapp. 93 di Ha. 0.36.05 Ente Urbano *Trattasi della corrispondente particella censita al Catasto Terreni e coincidente al sedime e all'area di pertinenza dei fabbricati oggetto della presente (Lotti 1 e 2).*

Catasto Fabbricati del Comune di Pianiga

Ditta: - D.Z. S.N.C. DI DALLE FRATTE E ZAMPIERI con sede in PIANIGA (Ve) Proprietà per 1/1
c.f. 02497180279

Foglio 19	mapp. 93	sub. 1	Cat. A/3	Cl. 2	Consistenza	5 vani	Rendita € 222,08
			piano 1	Sup.Tot. 114 mq	Indirizzo : Via Cavinello Ovest n° 28		
Foglio 19	mapp. 93	sub. 5	Cat. D/1				Rendita € 3.873,43
			piano T		Indirizzo : Via Cavinello Ovest n° 28		
Foglio 19	mapp. 93	sub. 7	Cat. D/1				Rendita € 2.844,00
			piano T		Indirizzo : Via Cavinello Ovest n° 28		
Foglio 19	mapp. 93	sub. 12	Cat. A/10	Cl. U	Consistenza	5 vani	Rendita € 1.110,38
			piano T	Sup.Tot. 104 mq	Indirizzo : Via Cavinello Ovest n° 28		
Foglio 19	mapp. 93	sub. 13	Bene Comune non Censibile ai sub 1-7-12				
Foglio 19	mapp. 93	sub. 14	Bene Comune non Censibile ai sub 5-7				

Note sulla conformità catastale

Si precisa che l'attuale intestazione e le planimetrie catastali depositate in atti presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Uff. Territorio (Ex Catasto) non presentano difformità evidenti tali da essere segnalate come possibile ostacolo alla futura alienazione.

1.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dopo aver visionato e valutato lo stato generale dei luoghi ove sono posti gli immobili, la natura degli stessi, l'ubicazione specifica di ogni singola unità compresi i terreni pertinenziali e le eventuali servitù, l'esatto dimensionamento delle stesse porzioni immobiliari, l'attuale loro possibile utilizzazione, le quote di proprietà da porre in vendita, le varie accessibilità singole o tramite spazi comuni, le varie possibilità di accorpamento, nonché le future possibili appetibilità del mercato immobiliare; in virtù di tutto questo ritengo utile per la procedura proporre la costituzione di n° 2 singoli lotti e più precisamente:

LOTTO N. 1

- **quota di 1/1 di Piena Proprietà (con le precisazioni e/o limitazioni sotto riportate in corsivo)** delle Unità Immobiliari site a Pianiga in Via Cavinello Ovest n. 47 e delle pertinenti aree cortilive, di seguito così distinte presso il Catasto del Comune Censuario di Pianiga, con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati del Comune di Pianiga

➤ Foglio 19 mapp. 93 sub. 5 Cat. D/1 Rendita € 3873,43
piano T Indirizzo : Via Cavinello Ovest n° 28

- *Corrispondenza degli identificativi al Catasto Terreni, porzione del Foglio 19 mappale 93 di Ha. 0.36.05 Ente Urbano*
- *E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulla area cortiliva sub 14 "Bene Comune non Censibile ai sub 5 e 7" (unità rappresentate nell'Elaborato Planimetrico, non soggette a trascrizione e non volturabili ai fini catastali), nonché sulla cabina elettrica raffigurata nella planimetria catastale (comune ai sub 5-7-10).*
- *E' inoltre compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle eventuali parti comuni al fabbricato stabilite dalla Legge o per contratto.*
- *Gli immobili verranno ceduti nello stato di fatto in cui si trovano con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze servitù ed oneri attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali.*

LOTTO N. 2

- **quota di 1/1 di Piena Proprietà (con le precisazioni e/o limitazioni sotto riportate in corsivo)**
delle Unità Immobiliari site a Pianiga in Via Cavinello Ovest n. 33 e delle pertinenti aree cortilive, di seguito così distinte presso il Catasto del Comune Censuario di Pianiga, con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati del Comune di Pianiga

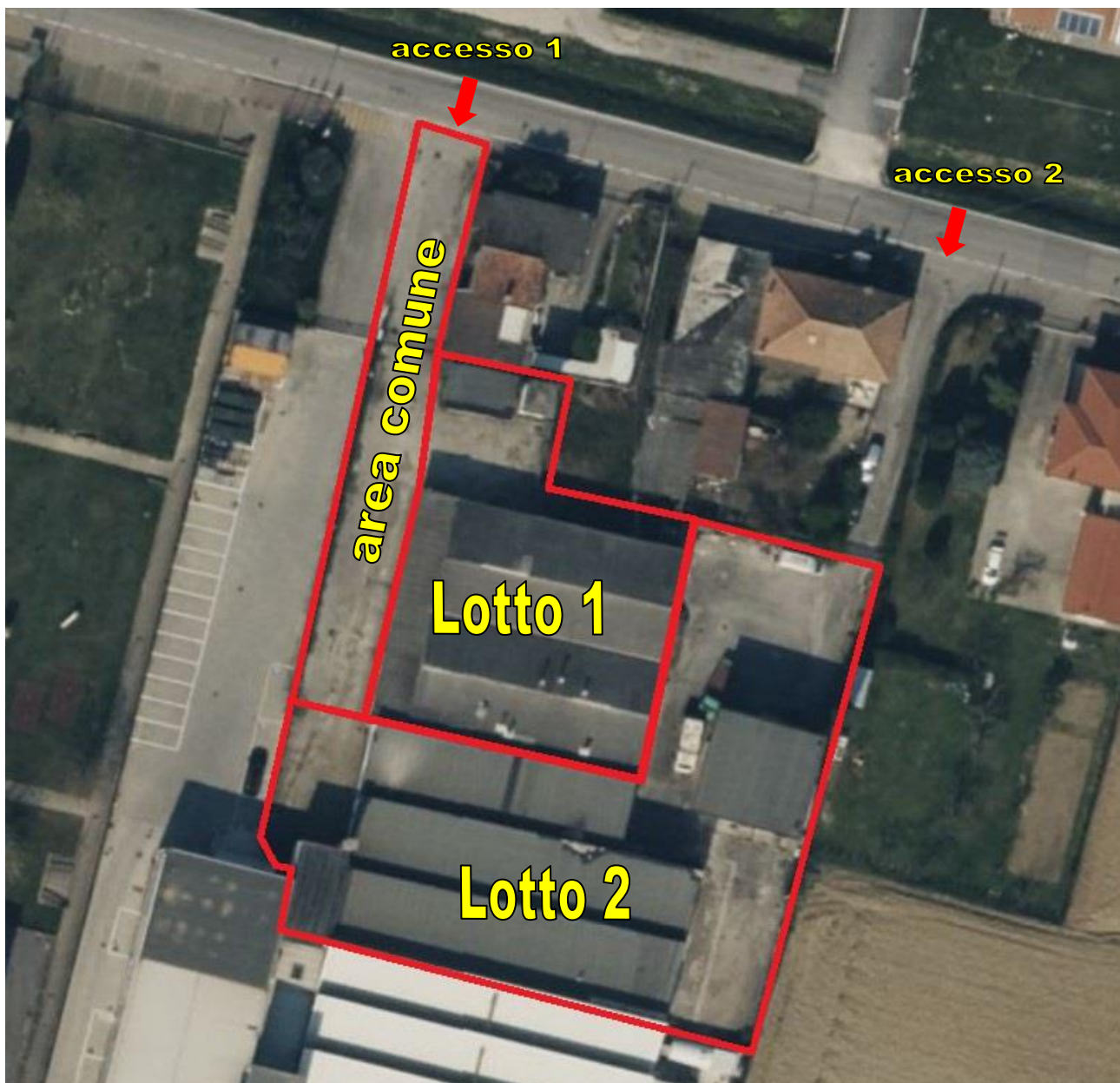
- Foglio 19 mapp. 93 sub. 1 Cat. A/3 Cl. 2 Consistenza 5 vani Rendita € 222,08
piano 1 Sup. Tot. 114 mq Indirizzo : Via Cavinello Ovest n° 28
- Foglio 19 mapp. 93 sub. 7 Cat. D/1 Rendita € 2.844,00
piano T Indirizzo : Via Cavinello Ovest n° 28
- Foglio 19 mapp. 93 sub. 12 Cat. A/10 Cl. U Consistenza 5 vani Rendita € 1.110,38
piano T Sup. Tot. 104 mq Indirizzo : Via Cavinello Ovest n° 28

- *Corrispondenza degli identificativi al Catasto Terreni, porzione del Foglio 19 mappale 93 di Ha. 0.36.05 Ente Urbano*
- *E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle aree cortilive sub 13 "Bene Comune non Censibile ai sub 1-7-12" e 14 "Bene Comune non Censibile ai sub 5 e 7" (unità rappresentate nell'Elaborato Planimetrico, non soggette a trascrizione e non volturabili ai fini catastali).*
- *E' inoltre compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle eventuali parti comuni al fabbricato stabilite dalla Legge o per contratto inclusa la quota sulla Cabina Elettrica in quanto l'attuale sub 7 risulta derivare dall'originario sub 6 (attualmente soppresso).*
- *Gli immobili verranno ceduti nello stato di fatto in cui si trovano con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze servitù ed oneri attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali.*

1.4 LOCALIZZAZIONE

POSIZIONAMENTO GENERALE (Vista Aerea) LOTTI n° 1 e 2



VISTA PARTICOLARE LOTTI n° 1 e 2

I beni colpiti nei Lotti 1 e 2 risultano essere un modesto complesso produttivo costituito da due capannoni e una palazzina in distacco con il piano terra ad uso uffici e al piano primo un appartamento per il custode il tutto contornato da una modesta area pertinenziale,

Essi si trovano ubicati nella Località di Mellaredo, frazione del Comune di Pianiga, precisamente in Via Cavinello Ovest ai civ. 33 - 47, la quale risulta essere una traversale, nelle vicinanze della chiesa, di via Rivale strada principale che collega il centro di Pianiga con la borgata.

L'intera Frazione, abbastanza modesta a livello territoriale e sviluppata principalmente lungo le strade esistenti, presenta edificazioni con tipologie abbastanza miste cioè sono presenti sia molti edifici residenziali che anche numerose costruzioni a carattere produttivo (capannoni) anche di

grandi dimensioni.

In particolare il compendio in oggetto si trova in posizione di prima periferia, posto cioè nelle immediate vicinanze del centro della frazione, in una zona a vocazione produttiva.

Risultano essere presenti nelle immediate vicinanze o ad una ragionevole distanza, tanti principali servizi complementari di zona, quali negozi commerciali, bar, farmacie, fermate mezzi pubblici ecc.

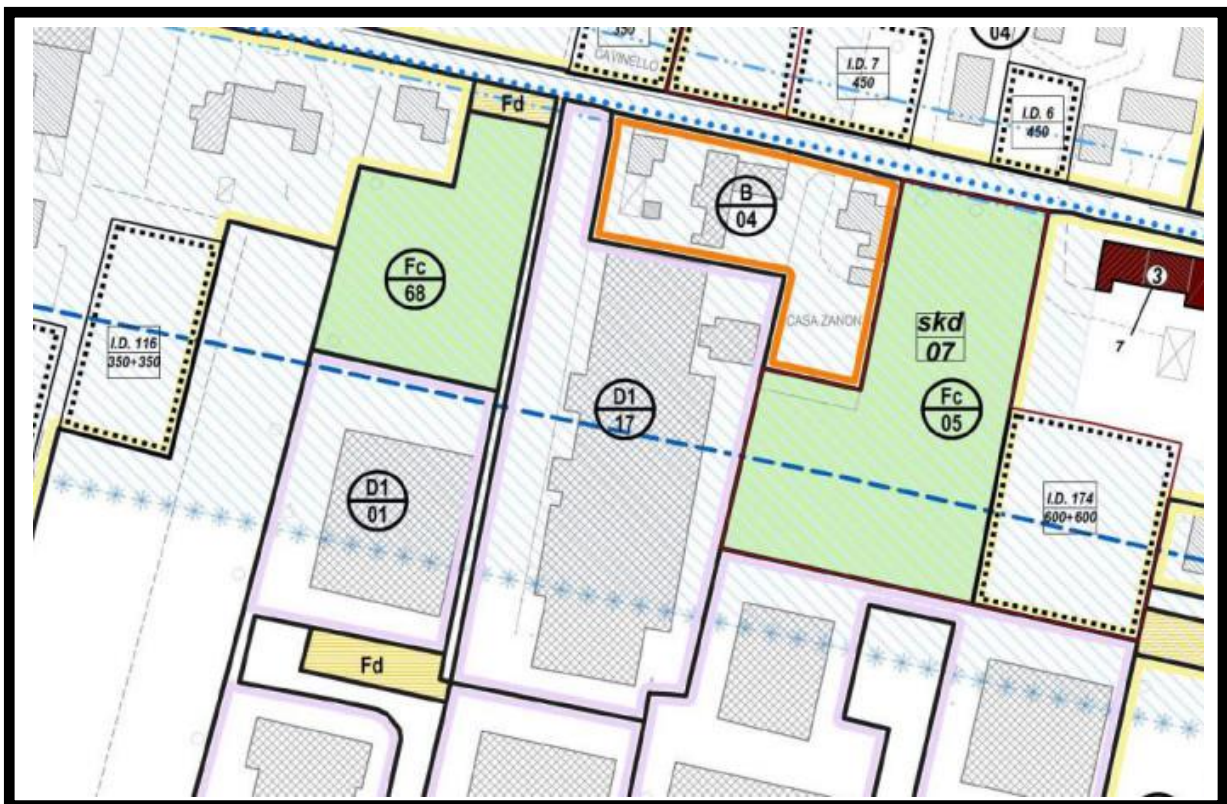
In conclusione, valutando quanto sopra detto, l'ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi sufficientemente vantaggiosa nel confronto tra le destinazioni d'uso delle stesse Unità e le caratteristiche della zona in cui sono site, anche in considerazione del fatto che per accedere ai servizi primari non esiste una estrema esigenza di utilizzazione di mezzi privati su gomma.

(quesito n° 2) - REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA -

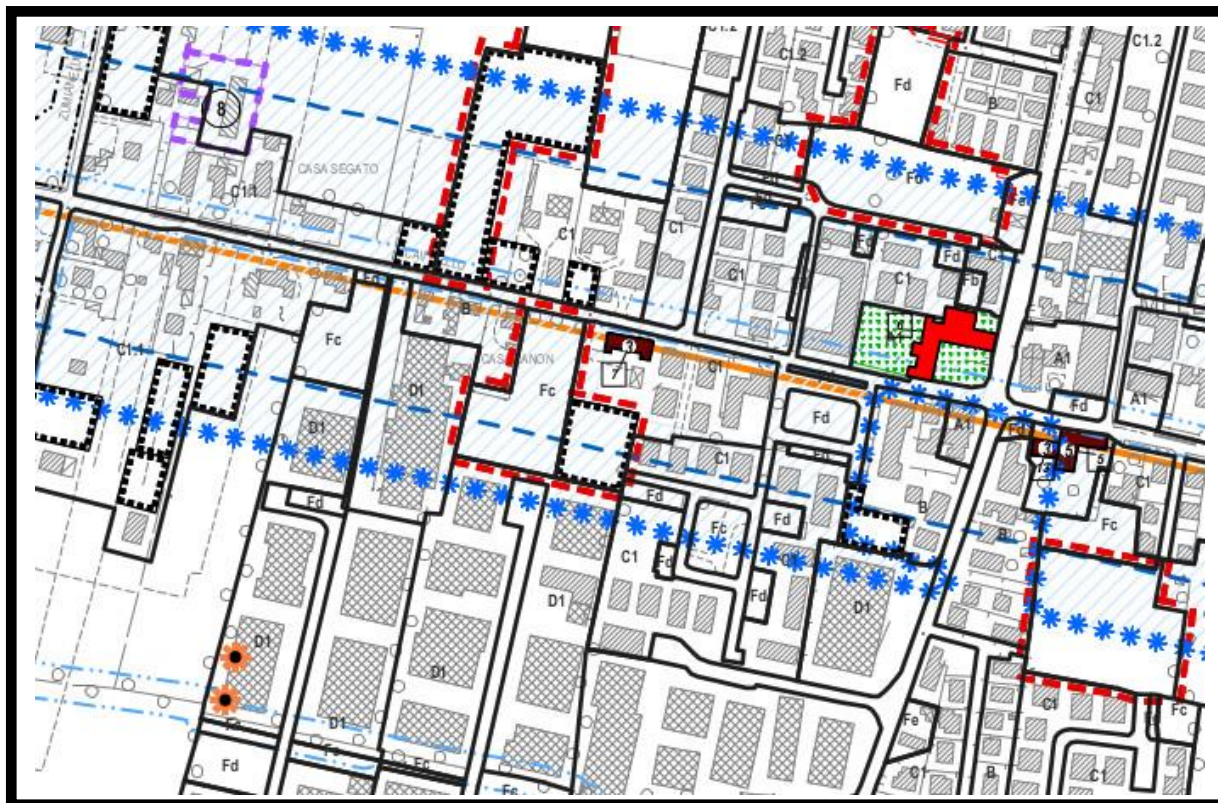
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO N° 1 e 2

Estratto Tavola P.I.



Estratto Tavola Vincoli



A seguito degli accertamenti svolti presso gli uffici comunali competenti, risulta che il compendio immobiliare ricade secondo gli ultimi ATTUALI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI del Comune di Pianiga nelle seguenti zonizzazioni:

- **In ZTO -D1/I7- “Ambito Artigianale ed Industriale”** normata a carattere generale dall’articolo 24 delle N.T.O, che si riporta in calce, nonché da altre disposizioni particolari in riferimento ai vincoli esistenti.
- soggetta al vincolo Idrografico L.R. 11/2004
 - soggetta al vincolo Paesaggistico D.L.gs n. 42 del 22/01/2004 – Corsi d’acqua (aert. 142 lett. c.)

ART. 24 – ZTO D1 – ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali e artigianali totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

5. Gli interventi potranno essere attuati nelle zone di completamento con intervento diretto e nelle zone di espansione mediante piano di lottizzazione secondo le modalità previste dall'art. 9

DESTINAZIONI D'USO

6. Sono ammessi:
- gli edifici e gli impianti per le attività artigianali e industriali, commerciali Grande e Media Distribuzione, Gallerie Commerciali, ecc. negli ambiti previsti dai successivi commi
 - gli uffici di pertinenza, gli uffici in generale, centri Direzionali, Alberghi e attività ricettive in genere
 - le infrastrutture di servizio
 - i depositi ed i magazzini, gli impianti tecnologici,
 - i servizi pubblici e di interesse pubblico, compresi servizi legati al divertimento quali discoteche, sale bowling, sale Bingo, ecc
 - gli edifici per attività collettive,
 - gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti nonché tutte le attività assimilabili e compatibili con le attività artigianali e industriali.
7. Sono escluse le seguenti attività:
- produzione di sostanze chimiche di base o di prodotti e materiali dell'industria chimica che presentino problemi di tossicità ed infiammabilità;
 - attività produttive provviste di impianti per la produzione di cls superiore a mc. 500 giornalieri;
 - attività di accumulo, trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti urbani e tossico-nocivi.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Per tutti gli edifici esistenti destinati alle attività artigianali ed industriali sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal TUE, gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime.
9. Per tutti gli edifici esistenti ad uso residenziale, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal TUE, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime. Gli edifici residenziali, ad esclusione di quelli vincolati di cui all'articolo 7, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente di 100 mc netti per ogni unità abitativa.
10. Per ogni zona nella tabella è indicata la massima percentuale di superficie coperta realizzabile; in ciascuna zona per ogni intervento devono essere sempre rispettati i parametri edilizi ed urbanistici, le distanze e le fasce di rispetto e tutti gli altri parametri specificatamente riportati nelle tabelle di zona o parte integrante delle presenti N.T.O.
11. Stralciato
12. Per ogni attività con superficie coperta minima di mq 1500 è consentita la costruzione, interna all'edificio, di un alloggio di superficie netta massima di 100 mq da destinare alla residenza del custode.
13. Il posto auto per l'alloggio può essere ricavato negli spazi a parcheggio esterno dell'attività.
14. Il Consiglio Comunale in fase di approvazione dello strumento attuativo o il Responsabile del Servizio in fase di rilascio di Permessi di Costruire, può prescrivere altezze diverse in allineamento ad edifici esistenti nel contesto o per comprovate esigenze legate al lay-out produttivo, escluso quanto al punto 10. Il Consiglio Comunale può inoltre concedere deroghe all'altezza massima prevista nel comparto purché adeguatamente motivata da esigenze produttive.
15. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	Tipo intervento	Rapporto Copertura Fondiaria	h max metri (+ punto 10)	Tipologia
D1+17	diretto	50%	12	Isolato – a schiera

16. La percentuale minima del 5 % della Sf deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone.
17. La percentuale del 5 % della Sf deve essere sistemata a parcheggio.
18. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da artigianale o produttivo a commerciale, vendita on-line, direzionale, ricettivo, ludico, nel rispetto degli standard.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

19. Per la zona D1/10, la parte non attuata dell'ambito può essere completata con Intervento Edilizio Diretto in quanto sono già state realizzate le opere di urbanizzazione complessive.
20. Non è consentito collocare in dette zone tende, carrelli mobili e strutture mobili di qualsiasi tipo. Sono ammesse strutture mobili temporanee solo nel caso dell'apertura di cantieri fino alla loro chiusura, previa stipula di "atto d'obbligo unilaterale" ed idoneo atto cauzionale a garanzia del Comune. Come strutture mobili sono da intendersi tutte quelle strutture che hanno la caratteristica di permettere all'intera struttura di scorrere in senso orizzontale su rotaie; sono pertanto escluse quelle retrattili il cui movimento orizzontale non sposta la struttura ma la impacchetta, limitatamente a soddisfare necessità aziendali.
21. Per tutte le zone e lotti compresi nella D1 è possibile la trasformazione delle aree e degli edifici esistenti da produttivo a commerciale per la grande e media distribuzione, secondo le regole della legislazione regionale 50/2012 e del conseguente Piano Commerciale comunale. In caso di trasformazione, che può essere richiesta dalle singole attività con PdC o da attività aggregate con PUA, oltre a rispettare i parametri della superficie a parcheggi, dovrà essere sottoscritta una Convenzione obbligatoria all'interno di un Accordo Pubblico/Privato avente le caratteristiche di cui alle delibere di G.C. n 121 del 10/11/2011 e n. 82 del 11/07/2012
22. Per le ZTO D1/05, D1/06, D1/07 e D1/08 in località Rivale non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a commerciale ad eccezione delle superfici di vendita della produzione della ditta nella misura massima del 30% dell'indice di copertura dei singoli lotti.
23. Per l'ambito attuativo ZTO D1/26 si prescrive che il volume esistente nell'area possa essere riconosciuto, previa sua demolizione, come volume da recuperare entro l'ambito attuativo di intervento, e comunque nel rispetto del rapporto di copertura definito per la zona.
24. Per l'ambito ZTO D1/13 si prescrive la possibilità di azzonare la parte posta nel margine nord a funzione di parcheggio, previa specifica convenzione obbligatoria.
25. Per l'ambito ZTO D1/28 si recepisce la prescrizione del Consorzio di Bonifica, la quale riporta come "...l'ambito non è interessato da pericolosità idraulica individuata dal PAI, mentre ricade parzialmente in aree allagate censite dal Consorzio di Bonifica Acque risorgive (PGBTT). L'ambito ricade anche all'interno di un'area critica individuata dal Piano delle Acque comunale (area esondabile). In considerazione della presenza delle criticità sopra indicate si ritiene opportuno fissare come limite massimo allo scarico un coefficiente udometrico pari a 5 l/s per ettaro.."
26. Per l'ambito D1/03, definito nel Foglio 19 Mappali 864 e 866, è ammesso un ampliamento con superficie massima pari 400 mq finalizzato al collegamento dei volumi esistenti.
27. Per l'ambito D1/10, definito nel Foglio 12 Mappali 557-559, è ammesso un ampliamento con superficie massima pari 350 mq finalizzato al collegamento dei volumi esistenti, in aderenza agli immobili stessi, tramite predisposizione di tunnel di collegamento funzionale.
28. Per l'ambito D1/01 in località Mellaredo è ammessa la costruzione di n.12 silos aventi altezza massima pari a 16,50 metri oltre alla piattaforma di sbarco per le manutenzioni, a servizio di stabilimenti produttivi per lo stoccaggio di materie affini alla produzione.

Al fine di verificare eventuali più precise e complete disposizioni urbanistiche si rimanda al sito internet del Comune di Pianiga ove è possibile visionare integralmente le normative edilizie e le tavole grafiche dei Piani Comunali, il tutto accedendo anche in forma libera.

2.2 REGOLARITÀ EDILIZIA**Note di premessa**

- Il sottoscritto Ctu, intende precisare con riferimento alla richiesta di accesso atti effettuata presso il Comune di Pianiga ed alle successive pratiche visionate e poi ricevute in copia, così come indicate nella Sezione Pratiche Edilizie, non può escludere a priori la sussistenza di altre ed ulteriori fascicoli edilizi (relativi a quanto oggetto di perizia), depositati negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate allo scrivente, dal medesimo ufficio.

Si precisa infatti che l'estimatore non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tantomeno all'eventuale software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.

A seguito di questa metodologia quindi il C.T.U. non potrà essere ritenuto responsabile nel caso in cui non gli fossero state fornite tutte le necessarie notizie e documentazioni inerenti i beni oggetto di procedura, e lo stesso chiarisce inoltre che le successive proprie valutazioni urbanistiche ed edilizie sullo stato di legittimità del compendio e sulle eventuali possibili sanatorie sono da intendersi basate esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e visionata.

- L'esperto estimatore precisa inoltre che il rilievo degli immobili, visto la loro dimensione, lo scopo e l'intendimento dell'incarico, nonché i vari impedimenti oggettivi ritrovati in loco, è stato eseguito in maniera non particolarmente dettagliata al solo fine di verificare il sintetico accostamento dello stato attuale con l'ultimo stato autorizzato.

Anche i dati relativi alla consistenza (superficie, volumetrie, ecc.) necessari per il calcolo del valore, sono stati calcolati con la stessa metodologia ricavandoli ove possibile da documentazioni presenti negli archivi delle pubbliche amministrazioni.

A fronte di ciò quindi esiste la possibilità, che in futuro dopo l'assegnazione, la sovrapposizione comparativa tra un accurato rilievo puntuale e completo degli immobili con lo schema grafico dell'ultimo stato concessionato possa far emergere nuove o diverse difformità non evidenti e/o non notate, pertanto si sottolinea che quanto riportato nella presente, nel capitolo riferito alla sanabilità di eventuali opere difformi e dei relativi costi calcolati, è da ritenersi puramente una mera indicazione in quanto la richiesta di effettivo rilascio di un nuovo titolo abilitativo in sanatoria (se necessario) potrà essere inoltrata all'amministrazione comunale solamente utilizzando la metodologia sopra indicata e gli stessi uffici valuteranno la conformità e l'eventuale accoglimento di tale istanza di sanatoria, calcolando anche l'entità della effettiva sanzione economica.

In relazione ai condizionamenti sopra descritti, il sottoscritto specifica di averne tenuto conto anche nella determinazione del valore finale degli immobili, applicando una aggiuntiva percentuale forfettaria di riduzione nella sezione dei "vizi occulti" che lo stesso ritiene compensativa per eventuali discrepanze che dovessero emergere.

LOTTO N° 1

Per quanto concerne la regolarità edilizia degli edifici facenti parte del presente lotto e rilevati sommariamente nel corso del sopralluogo, a seguito della ricerca effettuata presso gli uffici Archivio ed Edilizia Privata del Comune di Pianiga, è possibile riferire quanto segue:

- **COSTRUZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO**

La costruzione originaria del fabbricato risulta risalire presumibilmente in data antecedente al rilascio della prima autorizzazione (1969) che nel caso dell'ispezione è stata ritrovata presso l'archivio Comunale.

- **LICENZA EDILIZIA** *Prot. n° 2427* *del 21/12/1973*

Riguardante: *lavori per l'ampliamento del capannone ad uso industriale*

- **CONDONO EDILIZIO L. 47/1985** *domanda n° 3701* *prot. n° 7855* *del 29/09/1986*

Riguardante: Mod. D: - *Ampliamento di mq. 26 di edificio Att. Prod. Industriale*
- *Ampliamento di mq. 201 di edificio Att. Prod. Industriale*
- *Ampliamento di mq. 275 di edificio Att. Prod. Industriale*

Pratica definita con il rilascio della regolare Concessione Edilizia in Sanatoria in data 02/06/1990.

➤ **DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n° 1019/95** **prot. n° 4418** **del 29/04/1995**

Riguardante: *Intervento di divisione sul capannone industriale per ricavare due Unità.*

Pratica depositata e mai sospesa dal Comune.

A fronte di questa situazione, dal confronto tra gli atti autorizzati e lo stato attuale in cui versano gli immobili, rilevati a seguito di sopralluogo in loco, non si sono riscontrate modifiche planimetriche sostanziali se non alcune piccole differenze sul dimensionamento interno di alcuni locali e sentiti gli Uffici Comunali nel merito gli stessi hanno confermato che le stesse possono essere considerate all'interno delle normali tolleranze.

Unica discrepanza rilevata è quella che nella pratica D.I.A. 1019/1995 oltre alla suddivisione delle unità immobiliari era anche prevista la demolizione dei due edifici accessori ad uso Magazzino e Cabina Elettrica i quali in realtà non sono mai stati abbattuti e ad oggi sono attualmente presenti in loco.

Considerando quindi che di fatto gli stessi erano stati originariamente regolarizzati con la pratica di condono edilizio e che dalla visione della documentazione urbanistica consegnata riferita alla pratica stessa non si è ritrovato alcuna particolare prescrizione o necessità di doverli per forza eliminare, (si trattava quindi di una scelta volontaria) si considera questa situazione solamente come una mera non comunicazione agli uffici comunali del loro mantenimento.

Il tutto risulta confermato anche dal fatto che nelle pratiche edilizie successive alla D.I.A. 1019/1995 gli stessi edifici sono sempre comparsi come presenti negli allegati grafici progettuali.

LOTTO N° 2

Per quanto concerne la regolarità edilizia degli edifici facenti parte del presente lotto e rilevati sommariamente nel corso del sopralluogo, a seguito della ricerca effettuata presso gli uffici Archivio ed Edilizia Privata del Comune di Pianiga, è possibile riferire quanto segue:

➤ **COSTRUZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO**

La costruzione originaria del fabbricato risulta risalire presumibilmente in data antecedente al rilascio della prima autorizzazione (1969) che nel caso dell'ispezione è stata ritrovata presso l'archivio Comunale.

➤ **LICENZA EDILIZIA** **Prot. n° 1589** **del 18/03/1969**

Riguardante: *lavori per la costruzione dell'edificio ad uso ufficio e alloggio custode*

- **LICENZA EDILIZIA** *Prot. n° 2427 del 21/12/1973*
Riguardante: *lavori per l'ampliamento del capannone ad uso industriale*
- **CONDONO EDILIZIO L. 47/1985 domanda n° 3701 prot. n° 7855 del 29/09/1986**
Riguardante: *Mod. D: - Ampliamento di mq. 26 di edificio Att. Prod. Industriale
- Ampliamento di mq. 201 di edificio Att. Prod. Industriale
- Ampliamento di mq. 275 di edificio Att. Prod. Industriale*
- Pratica definita con il rilascio della regolare Concessione Edilizia in Sanatoria in data 02/06/1990.
- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n° 1019/95 prot. n° 4418 del 29/04/1995**
Riguardante: *Intervento di divisione sul capannone industriale per ricavare due Unità.*
- Pratica depositata e mai sospesa dal Comune.
- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n° 219/02 prot. n° 7755 del 20/05/2002.**
Riguardante: *Intervento di ulteriore divisione sul capannone industriale per ricavare due Unità.*
- Pratica depositata e mai sospesa dal Comune.
- **CONCESSIONE EDILIZIA** *Prot. n° 9248 del 22/05/2003*
Riguardante: *Intervento di sanatoria e successivo ampliamento di fabbricato industriale con ricavo di n° 5 unità immobiliari.*
- Pratica definita con il rilascio della regolare Concessione Edilizia n° 74/2003 (Prat.Ed. 336/2002)
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** *Prot. n° 617 del 13/01/2009*
Riguardante: *Intervento di completamento opere e variante al P.C. 74/2003 Prat.Ed. 336/2002 di fabbricato industriale con ricavo di n° 6 Unità Immobiliari.*
- Pratica definita con il rilascio di regolare Permesso di Costruire n° 04/2009 (Prat.Ed. 236/2008)
- **S.C.I.A. IN SANATORIA n° 450/2022 prot. n° 2490 del 28/09/2022.**
Riguardante: *Pratica inoltrata per regolarizzare delle opere previste dalla C.E. 74/2003 e dal P.d.C. 04/2009 e mai eseguite.*
- Pratica depositata e mai sospesa dal Comune.

A fronte di questa situazione, dal confronto tra gli atti autorizzati e lo stato attuale in cui versano gli immobili, rilevati a seguito di sopralluogo in loco, non si sono riscontrate modifiche planimetriche sostanziali se non alcune piccole differenze sul dimensionamento interno di alcuni locali e sentiti gli Uffici Comunali nel merito gli stessi hanno confermato che le stesse possono essere considerate all'interno delle normali tolleranze.

A conferma di tale status il sottoscritto richiama e si ricollega in appoggio al regolare certificato di conformità sottoscritto dal geometra Gianfranco Soldati emesso in occasione della stipula del recente Rogito di riscatto derivante dalla fine della locazione finanziaria, ed allo stesso allegato, il quale certifica, dopo l'esame della documentazione urbanistica, che gli immobili in oggetto sono conformi sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale.

Unica particolarità rilevata e presente anche nella documentazione fotografica allegata è la recente realizzazione di una parete in alluminio anodizzato e vetro a protezione dell'originario porticato sulla parete nord del piano primo dell'unità residenziale, la quale sentiti gli Uffici Comunali non presenta alcuna possibilità di ottenere la regolarizzazione e quindi dovrà essere eliminata.

(quesito n° 3) - STATO DI POSSESSO -

LOTTO n° 1

Tutti i beni facenti parte del presente Lotto sono stati trovati liberi da persone e in disponibilità della procedura.

LOTTO n° 2

- L'unità Capannone è stata trovata libera da persone e in disponibilità della procedura.
- L'unità Uffici è stata trovata libera da persone e in disponibilità della procedura con al suo interno alcuni elementi di mobilio.
- L'unità appartamento è stata trovata occupata in comodato gratuito dalla famiglia dell'ex custode e verrà liberata dal Curatore al momento della vendita attraverso il Decreto di Trasferimento

(quesito n° 4) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE -

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Padova (ex Cons. RR.II.), a carico della ditta Fallita D.Z. S.N.C. DI DALLE FRATTE E ZAMPIERI con sede a Pianiga (Ve) c.f. 02497180279, nonché delle singole Unità Immobiliari facenti parte dell'intero

compendio oggetto di procedura, risulta che nel periodo dal 02/01/1974 a tutto il 04/09/2024, vi sono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli -

Nulla

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale -

Nulla

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico -

Nulla

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso -

SERVITU' DI PASSAGGIO: Nell'atto di compravendita del Notaio Maria Carmela Ressa rep. 189.489 stipulato in data 22/04/1999 viene riportato: *“Viene costituita servitù di passaggio per carri, delle dimensioni di ml 2,50 (due virgola cinquanta) di profondità per ml 4,07 (quattro virgola zerosette) di larghezza al fine di permettere la manovra dei mezzi di trasporto, detta servitù posta sul lato nord-est della porzione di area a scoperto esclusivo dell'unità immobiliare censita al foglio 19 (diciannove), con il mappale 95/5 ed a favore dell'unità come sopra compravenduta di cui al mappale 93/6 stesso foglio, è evidenziata in rosso nell'elaborato planimetrico che al presente atto si allega sotto la lettera B”*

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON DECRETO DI TRASFERIMENTO

4.2.1 - Iscrizioni -

Nulla

4.2.2 - Pignoramenti

Nulla

4.2.3 - Altre trascrizioni -**CONSERVATORIA DI PADOVA****➤ Dichiarazione di Fallimento R.G. n. 33210 R.P. n. 23770 del 02/09/2024**

a favore della Massa Creditori del Fallimento D.Z. di Dalle Fratte & Zampieri s.n.c. e dei soci Massimo Dalle Fratte e Lucio Zampieri e a carico di società D.Z. di Dalle Fratte & Zampieri s.n.c., in forza della Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Venezia in data 11/10/2018 con Rep. 113/2018.

- Diritto colpito: *quota 1/1 del Diritto di Proprietà dei Lotti 1 e 2*
- Beni colpiti: *tutti i beni dei Lotti 1 e 2*
- Costi di Cancellazione: *Euro 294,00 per ciascun Lotto costituito*

4.2.4 - Altre limitazioni d'uso -

Nulla

4.3 Misure Penali

Nulla

4.4 AMMONTARE COMPLESSIVO PRESUNTO DELLE SPESE PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**LOTTO n° 1**

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra descritte ammonta a circa complessivi **Euro 294,00=** da detrarre al valore finale del bene.

LOTTO n° 2

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra descritte ammonta a circa complessivi **Euro 294,00=** da detrarre al valore finale del bene.

N.B. Nel caso di assegnazione di entrambi i Lotti ad un unico soggetto la cifra complessiva sarà di circa Euro 294,00 totali.

(quesito n° 5) - SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE -**LOTTE n° 1 e 2**

Per quanto riguarda gli edifici facenti parte dei Lotti 1 e 2, questi non risultano costituiti in un condominio, pertanto non sono riportate in alcun registro spese di gestione e manutenzione, nè tantomeno spese condominiali.

(quesito n° 6) - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI -**6.1 CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE**

Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o simili per ubicazione, disposizione e stato d'uso, applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi, impiegando quindi il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo.

Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale, infine tali dati, per quanto possibile, sono stati anche comparati con quelli riportati dall'O.M.I., il tutto per verificarne l'effettivo accostamento o meno.

6.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL BENE**LOTTO N° 1**

L'unità immobiliare a destinazione produttiva, colpita dalla procedura e facente parte del presente lotto, risulta essere una porzione di un edificio di più ampie e ragguardevoli dimensioni.

Esso si trova nella zona artigianale della Frazione di Mellaredo del Comune di Pianiga e precisamente lungo la via Cavinello Ovest al civ. 47.

Precisamente la porzione interessata è situata nella parte più a nord del complesso immobiliare e essa risulta raggiungibile direttamente, partendo dalla stessa via Cavinello Ovest e percorrendo una breve area libera fino al raggiungimento del cancello d'ingresso che immette in un'area condominiale di passaggio fino al raggiungimento dell'unità o del suo scoperto esclusivo

Nello specifico l'unità comprende una porzione di capannone a destinazione produttiva, un locale accessorio in distacco ad uso magazzino, un dismessa e abbandonata cabina elettrica di uso comune con altre unità e un modesto scoperto cortilivo di uso esclusivo.

Si segnala che nell'angolo nord-est dell'area scoperta su una porzione di terreno delle dimensioni di ml 2,50 di profondità per ml. 4,07 di larghezza, risulta essere stata costituita con rogito notaio Maria Carmela Ressa in data 22/04/1999 Rep. 189.489 una servitù di passaggio per carri a favore dell'unità immobiliare censita con Foglio 19 mappale 93 sub. 6 (attualmente soppresso e sostituito dal sub 7).

Unità Capannone

Foglio 19 particella 93 sub. 5

Il capannone si presenta come un edificio ad un unico piano fuori terra suddiviso al suo interno nella parte est in un'ampia area destinata alle lavorazioni dove centralmente è presente anche una fossa di ispezione, mentre nella parte ovest si ritrovano invece numerosi locali ad uso ufficio, w.c., centrale elettrica e ripostiglio.

Gli accessi esterni sono distinti e multipli ed esistono anche numerosi collegamenti interni tra le varie zone e locali.

Costruttivamente l'edificio sembra essere realizzato in due singoli blocchi, quello del capannone presenta struttura portante verticale in pilastri di c.a. con tamponatura laterali lungo i lati nord ed est in muratura di laterizio fino all'altezza di circa ml. 2,50 con soprastanti ampie finestrate realizzate con telaio metallico e vetro semplice mentre la parete a sud, che funge anche da divisorio con altra unità è realizzata interamente in muratura di laterizio.

La copertura è a due falde con manto in lastre di onduline probabilmente in eternit sorrette probabilmente da una sottostante struttura metallica la quale non è visibile in quanto l'intera area risulta internamente soffittata orizzontalmente da pannelli presumibilmente di fibra minerale, presenta una pavimentazione in cemento lisciato, il portone di ingresso risulta essere in materiale metallico, non si è notata la presenza di particolare impiantistica ad eccezione dell'impianto di illuminazione e di numerose linee elettriche dislocate in vari punti probabilmente per l'allaccio di macchinari con alte tensioni.

L'altro blocco comprendente la zona uffici e servizi e risulta realizzato integralmente con struttura portante in muratura di laterizio con copertura ad unica falda con manto in lastre di onduline probabilmente in eternit. In alcuni locali è presente un solaio di interpiano probabilmente in laterocemento.

Tutti i locali, tranne la centrale elettrica, sono pavimentati in piastrelle di ceramica con finestrate e porte di accesso in metallo o alluminio anodizzato con vetro semplice, esiste impianto di illuminazione interna ma non si è notata la presenza di un vero e proprio impianto di riscaldamento.

La centrale elettrica presenta invece una pavimentazione in cemento lisciato con porte e finestre in metallo e una altezza maggiorata perché priva del solaio di interpiano. Al suo interno sono presenti alcuni macchinari ormai in disuso.

In riferimento all'impiantistica citata si precisa che il CTU non ha potuto testare l'effettivo funzionamento di nessun impianto tecnologico in quanto tutte le utenze erano scollegate.

Locale Magazzino

Foglio 19 particella 93 sub. 5

Questo manufatto accessorio si sviluppa su un unico piano ed è posto precisamente in distacco dal fabbricato principale verso la direzione nord-ovest, nelle vicinanze del confine nord del cortile pertinenziale.

Si presenta come un unico vano realizzato con muratura perimetrale portante in laterizio rifinita con intonaco e tinteggiatura e struttura di copertura con travi in c.a. prefabbricate e lastre di laterizio.

La porta d'ingresso risulta in metallo come pure l'unica finestra, la pavimentazione è in battuto di cemento e probabilmente vi è la presenza di un modesto impianto elettrico.

Il manufatto osservato viene utilizzato come deposito attrezzi e si presenta in scarso stato manutentivo in relazione all'utilizzo a cui è preposto.

Cabina Elettrica

Foglio 19 particella 93 sub. 5

Fabbricato in uso anche con altre unità immobiliari (*come riportato nella documentazione catastale*) si presenta con pareti in muratura portante e copertura piana in lastra di cemento.

Dalle informazioni assunte attualmente la cabina non risulta allacciata ed inattiva oramai da molti anni quindi la stessa risulta inutilizzata.

Non si è potuto visitare internamente il manufatto in quanto mancavano le chiavi per l'apertura della porta.

In conclusione complessiva, valutando le condizioni generali il grado di manutenzione e le rifiniture dei fabbricati visitati e rilevati sommariamente, si può affermare che l'unità immobiliare visionata e sopra descritta presenta un grado di finitura molto scarso.

(Per un maggior dettaglio sulla ubicazione e sulla disposizione interna degli immobili si rimanda alle allegate tavole grafiche redatte dal C.T.U. riferite allo Stato Rilevato in sede di sopralluogo)

LOTTO N° 2

Il presente lotto risulta composto da n. 3 unità immobiliari catastali, la prima a destinazione produttiva la quale risulta essere una porzione di un edificio di più ampie e ragguardevoli

dimensioni mentre la seconda e terza sono ubicate in un fabbricato distaccato dal precedente e hanno destinazioni una ad uso direzionale e l'altra ad uso residenziale, il tutto complessivamente contornato da aree di uso in parte esclusivo e in parte comune.

Il compendio si trova nella zona artigianale della Frazione di Mellaredo del Comune di Pianiga e precisamente lungo la via Cavinello Ovest al civ. 33.

Gli accessi ritrovati sono due con partenza sempre dalla via pubblica, il primo lungo il lato ovest percorrendo una breve area libera fino al raggiungimento di un cancello d'ingresso che immette in un'area condominiale di passaggio (*comune ai sub 5 e 7*) fino al raggiungimento dell'area di pertinenza esclusiva dell'unità produttiva, mentre il secondo attraversando prima un'area di servitù di passaggio fino al raggiungimento del cortile comune a tutte le unità del presente lotto il quale permette di accedere indipendentemente alle stesse.

Unità Capannone

Foglio 19 particella 93 sub. 7

L'unità è situata centralmente rispetto al fabbricato di più ampie dimensioni, risulta essere di costruzione alquanto datata e si sviluppa su un unico piano con forma abbastanza irregolare.

Al suo interno presenta due locali uno più grande e l'altro più modesto ad uso lavorazioni e n. 3 ulteriori vani con destinazione di servizi accessori, risulta anche presente un'area cortiliva ad uso esclusivo.

Costruttivamente l'edificio risulta essere realizzato principalmente con struttura portante in pilastri di c.a. intelaiati e tamponature perimetrali in muratura di laterizio con soprastante copertura inclinata in laterocemento rivestito nella parte superiore con carta catramata. La forma del tetto è del tipo "Shed" che permette l'integrazione con di grandi finestrate per l'immissione di luce naturale all'interno dei locali sottostanti.

La pavimentazione è in cemento liscio le pareti sono intonacate ma con numerosi distacchi e le porte di accesso dall'esterno, se presenti, sono in materiale metallico, non si è notata la presenza di particolare impiantistica ad eccezione dell'impianto di illuminazione e di numerose linee elettriche dislocate in vari punti probabilmente per l'allaccio di macchinari con alte tensioni.

La zona servizi risulta avere un'altezza inferiore e presenta pavimentazione ceramica di pessima qualità pareti intonacate e tinteggiate con numerosi sfarinamenti e distacchi e con infissi esterni in materiale metallico.

In riferimento all'impiantistica citata si precisa che il CTU non ha potuto testare l'effettivo funzionamento di nessun impianto tecnologico in quanto tutte le utenze erano scollegate.

Quindi in conclusione complessiva, valutando le condizioni generali il grado di manutenzione e le rifiniture dell'edificio visitato e rilevato sommariamente, si può affermare lo stesso presenta un grado di finitura molto scarso.

Uffici

Foglio 19 particella 93 sub. 12

Questa unità immobiliare risulta ubicata nella palazzina sviluppata a due piani fuori terra posta in distacco dai capannoni lungo il confine est della particella catastale n. 93 e precisamente collocata al piano terreno del fabbricato con accesso diretto, lungo il fronte nord, tramite l'antistante area pertinenziale di uso comune (*ai sub. 7-1-12*).

Internamente troviamo un ingresso, n. 4 vani ad uso ufficio un disimpegno ed un bagno ed inoltre esternamente lungo il lato ovest un porticato e lungo il lato est un locale tecnico.

Costruttivamente la struttura portante verticale è presumibilmente realizzata in laterizio portante di vario spessore, il solaio di pavimento e di soffitto sembrano essere in laterocemento, la pavimentazione interna risulta tutta uguale in piastrelle di marmo, tranne il locale bagno che presenta pavimentazione e rivestimento in materiale ceramico tutte comunque di datata epoca e oramai di scarsa qualità.

Le pareti e i soffitti sono intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco, la porta d'ingresso è in legno con vetri a giorno di qualità economica, mentre le porte interne sono in legno tamburato di scarsa qualità e alquanto vetuste, le finestrate sono realizzazione in legno con vetro semplice di qualità economica e il sistema di oscuramento è assicurato da tapparelle in pvc. Da segnalare poi che i fori lungo il lato nord presentano dei contro-infissi in alluminio anodizzato.

Sono presenti nei vari locali le terminazioni dei principali impianti tecnologici elettrico, idrico e anche di riscaldamento realizzato con caldaia a basamento posta nel locale tecnico esterno e termosifoni in ferro dislocati nei vari locali. è presente infine anche un modesto impianto di climatizzazione estiva con n. 1 split.

In riferimento all'impiantistica citata si precisa che il CTU non ha potuto testare l'effettivo funzionamento di nessun impianto tecnologico in quanto tutte le utenze erano scollegate.

All'interno dei locali dell'unità si è rilevata la presenza di mobilio residenziale che presuppone un ultimo utilizzo abitativo.

Nella visita effettuata si è potuto osservare, sia sulle pareti interne che sui soffitti che non sono presenti segnalazioni di assestamenti statici, mentre a riguardo di infiltrazioni di umidità nel locale bagno sulla parete esterna a sud vi è una evidente perdita della condotta di scarico che parte dal locale superiore la quale dovrà per essere sistemata per eliminare il problema, inoltre si è notato alcuni modesti annerimenti della tinteggiatura forse dovuti alla vetustà della stessa.

Quindi in conclusione complessiva, valutando le condizioni generali il grado di manutenzione e le rifiniture dell'edificio visitato e rilevato sommariamente, si può affermare lo stesso presenta un grado di finitura appena sufficiente.

Alloggio Custode

Foglio 19 particella 93 sub. 1

Questa unità immobiliare risulta ubicata nella palazzina sviluppata a due piani fuori terra posta in distacco dai capannoni lungo il confine est della particella catastale n. 93 e precisamente collocata al piano primo terreno del fabbricato con accesso diretto tramite l'antistante area pertinenziale di uso comune (*ai sub. 7-1-12*) fino al raggiungimento della scala esterna posta sul fronte est dell'edificio.

Percorrendo tale scala si arriva ad un poggiolo esterno collegato alla porta di accesso e internamente troviamo un ingresso che collega tutti i locali dell'abitazione, la cucina, tre camere e un bagno.

Dalla cucina poi attraverso una porta finestra si raggiunge dapprima un piccolo porticato e poi un poggiolo che si sviluppa lungo tutto il fronte nord del fabbricato.

Costruttivamente la struttura portante verticale è presumibilmente realizzata in laterizio portante di vario spessore, il solaio di interpiano e di soffitto sembrano essere in laterocemento, la pavimentazione interna risulta diversificata per singolo locale ma sempre con mattonelle ceramiche di fattezze, posa, colorazioni e dimensioni eterogenee tutte comunque di scarsa qualità e vetuste.

Le pareti e i soffitti sono intonacate al civile e tinteggiate prevalentemente in colore bianco, tranne le pareti del bagno e parte della cucina che risultano rivestite con mattonelle di materiale ceramico, la porta d'ingresso è in legno con vetri a giorno di qualità economica, con doppio infisso in alluminio anodizzato, mentre le porte interne sono in legno tamburato di scarsa qualità e alquanto vetuste, le finestrate sono in legno con vetro semplice di qualità molto economica e il sistema di oscuramento per tutti i fori è assicurato da persiane avvolgibili in pvc.

Da segnalare poi che i fori lungo il lato nord presentano dei contro-infissi in alluminio anodizzato.

Sono presenti nei vari locali le terminazioni dei principali impianti tecnologici elettrico, idrico e anche di riscaldamento, per quest'ultimo si è notata la presenza nei locali di termosifoni in ferro però secondo quanto affermato dagli attuali occupanti, l'impianto non è funzionante per mancanza di caldaia e allacciamento alla rete del metano, quindi gli stessi hanno indicato che il sistema di riscaldamento viene svolto da una stufa a pellet posta nel corridoio di ingresso e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico.

Si è ritrovato anche un modesto impianto di climatizzazione estiva composto da uno split interno + unità esterna.

Nella visita effettuata l'unità è stata ritrovata occupata in comodato gratuito dalla famiglia dell'ex custode e come già precedentemente riportato in risposta al quesito n° 3, i locali verranno liberati dal Curatore al momento della vendita attraverso il Decreto di Trasferimento.

Quindi in conclusione complessiva, valutando le condizioni generali il grado di manutenzione e le rifiniture dell'edificio visitato e rilevato sommariamente, si può affermare lo stesso presenta un grado di finitura sufficiente.

(Per un maggior dettaglio sulla ubicazione e sulla disposizione interna degli immobili si rimanda alle allegate tavole grafiche redatte dal C.T.U. riferite allo Stato Rilevato in sede di sopralluogo)

6.3 TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE -secondo Codice Valutazioni Immobiliari-

LOTTO n° 1

Capannone + Magazzini + Aree pertinenziali

DESCRIZIONE	SUPERFICIE AL LORDO MURATURE INTERNE ED ESTERNE Arrotondata (m q)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE Arrotondata (m q)
Capannone	732,00	1,00	732,00
Magazzino	31,00	0,50	16,00
Porzione 1/3 Cabina Elettrica comune	3,00	0,20	1,00
Area scoperta esclusiva	230,00	0,10 fino a 25 mq. oltre 0,02	7,00
Porzione 1/2 Area scoperta comune	240,00	0,10 fino a 25 mq. oltre 0,02	7,00
TOTALI			763,00

LOTTO n° 2

Capannone + Magazzini + Aree pertinenziali

DESCRIZIONE	SUPERFICIE AL LORDO MURATURE INTERNE ED ESTERNE Arrotondata (m q)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE Arrotondata (m q)
Capannone	930,00	1,00	930,00
Porzione 1/3 Cabina Elettrica comune	3,00	0,20	1,00
Area scoperta esclusiva	140,00	0,10 fino a 25 mq. oltre 0,02	5,00
Porzione 1/2 Area scoperta comune	240,00	0,10 fino a 25 mq. oltre 0,02	7,00
Porzione 1/3 Area scoperta comune	860,00	0,10 fino a 25 mq. oltre 0,02	19,00
TOTALI			962,00

Uffici + Accessori + Aree pertinenziali

DESCRIZIONE	SUPERFICIE AL LORDO MURATURE INTERNE ED ESTERNE Arrotondata (m q)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE Arrotondata (m q)
Uffici	102,00	1,00	102,00
Ripostiglio esterno	5,00	0,40	2,00
Porticati	8,00	0,35	3,00
Porzione 1/3 Area scoperta comune	860,00	0,10 fino a 25 mq. oltre 0,02	19,00
TOTALI			126,00

Appartamento + Accessori + Aree pertinenziali

DESCRIZIONE	SUPERFICIE AL LORDO MURATURE INTERNE ED ESTERNE Arrotondata (m q)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE Arrotondata (m q)
Alloggio custode	110,00	1,00	110,00
Poggioli	23,00	0.35	8,00
Porzione 1/3 Area scoperta comune	860,00	0,10 fino a 25 mq. oltre 0,02	19,00
TOTALI			137,00

6.4 CALCOLO VALORE COMPLESSIVO DEL BENE CON AGGIUNTA DI EVENTUALI MAGGIORAZIONI

Riferimento	VALORE AL mq. DI SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (m q)	EVENTUALI MAGGIORAZIONI (*)	VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL BENE
LOTTO n° 1	€ 420,00	763,00	//	€ 541.840,00
LOTTO n° 2 -Capannone-	€ 420,00	962,00	//	
LOTTO n° 2 -Uffici-	€ 550,00	126,00	//	
LOTTO n° 2 -Alloggio Custode-	€ 500,00	137,00	//	

(*) //

6.5 COEFF. CORRETTIVI ESPlicitATI ANALITICAMENTE E CALCOLO VALORE AL NETTO DA TUTTE LE DETRAZIONI E SPESE

Al valore medio di mercato dell'immobile dovranno essere applicate le seguenti riduzioni:

LOTTO n° 1

DESCRIZIONE	ESPLICITAZIONE ANALITICA	IMPORTO
Valore di stima complessivo		€ 320.460,00
Stato d'uso e manutenzione	riduzione del 2% in virtù dell'attuale stato in cui versa l'unità e per l'attuale crisi immobiliare generalizzata.	- 7%
Stato di possesso	//	
Vizi occulti	riduzione del 5% in virtù di eventuali particolari vizi occulti non evidenziati e quindi non visibili compresi anche quelli edilizi.	
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	//	//
Spese condominiali insolute	//	//
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	Costo stimato in Euro 294,00	€ -294,00
Spese per Sanatorie Edilizie e adeguamenti	//	//
VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI		€ 297.733,80

LOTTO n° 2

DESCRIZIONE	ESPLICITAZIONE ANALITICA	IMPORTO
Valore di stima complessivo		€ 541.840,00
Stato d'uso e manutenzione	riduzione del 2% in virtù dell'attuale stato in cui versa l'unità e per l'attuale crisi immobiliare generalizzata.	- 7%
Stato di possesso	//	
Vizi occulti	riduzione del 5% in virtù di eventuali particolari vizi occulti non evidenziati e quindi non visibili compresi anche quelli edilizi.	
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	//	//
Spese condominiali insolute	//	//
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	Costo stimato in Euro 294,00	€ -294,00
Spese per Sanatorie Edilizie e adeguamenti	//	//
VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI		€ 503.617,20

6.6 CALCOLO QUOTA COLPITA DAL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

Riferimento	VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL BENE	NATURA DEL DIRITTO COLPITO NEL PROCEDIMENTO	QUOTA COLPITA	VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA COLPITA DAL PROCEDIMENTO ESECUTIVO	VALORE ARROTONDATO
LOTTO n° 1	€ 297.733,80	Piena Proprietà	1/1	€ 297.733,80	€ 300.000,00
LOTTO n° 2	€ 503.617,20	Piena Proprietà	1/1	€ 503.617,20	€ 500.000,00

(quesito n° 6/Bis) - CLASSAMENTO ENERGETICO -

Dalle ricerche effettuate è emersa la seguente situazione:

LOTTO n° 1

Per l'unità immobiliare facente parte del presente lotto non si è ritrovato negli archivi del catasto energetico regionale alcun Attestato di Prestazione Energetica, quindi per la sua redazione si stima un costo di circa Euro 500,00 più oneri fiscali.

LOTTO n° 2

- Per l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Foglio 19 mappale 93 sub 1 si è ritrovato allegato al rogito di acquisto l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 22/11/2014, con validità fino al 22/11/2024. Vista l'imminente scadenza nell'ipotesi di eseguire le cessioni dopo la data di validità si stima che la sua nuova redazione potrà avere un costo di circa Euro 400,00 più oneri fiscali.
- Per l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Foglio 19 mappale 93 sub 7 si è ritrovato allegato al rogito di acquisto l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 06/10/2023, con validità fino al 06/10/2033.
- Per l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Foglio 19 mappale 93 sub 12 si è ritrovato allegato al rogito di acquisto l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 22/11/2014, con validità fino al 22/11/2024. Vista l'imminente scadenza nell'ipotesi di eseguire la cessione dopo la data di validità si stima che la sua nuova redazione potrà avere un costo di circa Euro 400,00 più oneri fiscali.

(quesito n° 7) - VALUTAZIONE DELLA QUOTA -

LOTTO n° 1 Gli immobili oggetto del presente lotto risultano colpiti dalla procedura Fallimentare per la quota di **1/1 di Piena Proprietà**, pertanto come già sopra calcolato, nelle precedenti tabelle di cui al quesito n. 6, si ribadisce che il valore complessivo al netto delle decurtazioni è pari a **Euro 300.000,00**

LOTTO n° 2 Gli immobili oggetto del presente lotto risultano colpiti dalla procedura Fallimentare per la quota di **1/1 di Piena Proprietà**, pertanto come già sopra calcolato, nelle precedenti tabelle di cui al quesito n. 6, si ribadisce che il valore complessivo al netto delle decurtazioni è pari a **Euro 500.000,00**

(quesito n° 8) - ALLEGATI -

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

- All. A - Lotto n° 1-2 Visura Camerale storica
 All. B - Lotto n° 1-2 Documentazione Catastale (*Estratto Mappa. Visure Planimetrie*)
 All. C - Lotto n° 1-2 Rogiti Notarili
 All. D - Lotto n° 1-2 Documentazione Edilizia (*Atti Amministrativi e stralcio grafici*)
 All. E - Lotto n° 1-2 Elaborati grafici realizzati dal C.T.U. a seguito del sopralluogo
 All. F - Lotto n° 1-2 Documentazione fotografica

(quesito n° 9) - IMPOSTE PER IL TRASFERIMENTO -**LOTTO n° 1 e 2**

A parere dello scrivente, visti i vari titoli di acquisto, per entrambi i Lotti, i trasferimenti delle proprietà dovranno essere assoggettati ad IVA, con la facoltà di poter applicare l'opzione del "Reverse Charge".

(quesito n° 10) - PROSPETTI RIASSUNTIVI DEI BENI DA PORRE IN ASTA -

● Lotto	N° 1
● Diritto reale staggito	Piena Proprietà di immobili
● Quota di proprietà	1/1
● Identificazione catastale	1) Catasto Fabbricati del Comune di Pianiga Foglio 19 mapp. 93 sub. 5 Via Cavinello Ovest n° 28 piano T Z.C. - Cat. D/1 Cl. - Consistenza -- Rendita Euro 3.873,43
● Note	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Corrispondenza degli identificativi al Catasto Terreni, porzione del Foglio 19 mappale 93 di Ha. 0.36.05 Ente Urbano</i> ➤ <i>E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulla area cortiliva sub 14 "Bene Comune non Censibile ai sub 5 e 7" (unità rappresentate nell'Elaborato Planimetrico, non soggette a trascrizione e non volturabili ai fini catastali), nonché sulla cabina elettrica raffigurata nella planimetria catastale (comune ai sub 5-7-10).</i> ➤ <i>E' inoltre compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle eventuali parti comuni al fabbricato stabilite dalla Legge o per contratto.</i> ➤ <i>Gli immobili verranno ceduti nello stato di fatto in cui si trovano con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze servitù ed oneri attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali.</i>
● Valore complessivo (al netto delle detrazioni)	€ 300.000,00

● Lotto	N° 2
● Diritto reale staggito	Piena Proprietà di immobili
● Quota di proprietà	1/1
● Identificazione catastale	<p>1) Catasto Fabbricati del Comune di Pianiga Foglio 19 mapp. 93 sub. 1 Via Cavinello Ovest n° 28 piano 1 Z.C. - Cat. A/3 Cl. 2 Consistenza 5 Rendita Euro 222,08</p> <p>2) Catasto Fabbricati del Comune di Pianiga Foglio 19 mapp. 93 sub. 7 Via Cavinello Ovest n° 28 piano T Z.C. - Cat. D/1 Cl. - Consistenza -- Rendita Euro 2.844,00</p> <p>3) Catasto Fabbricati del Comune di Pianiga Foglio 19 mapp. 93 sub. 12 Via Cavinello Ovest n° 28 piano T Z.C. - Cat. A/10 Cl. U Consistenza 5 Rendita Euro 1.110,38</p>
● Note	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Corrispondenza degli identificativi al Catasto Terreni, porzione del Foglio 19 mappale 93 di Ha. 0.36,05 Ente Urbano</i> ➤ <i>E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle aree cortilive sub 13 "Bene Comune non Censibile ai sub 1-7-12" e 14 "Bene Comune non Censibile ai sub 5 e 7" (unità rappresentate nell'Elaborato Planimetrico, non soggette a trascrizione e non volturabili ai fini catastali).</i> ➤ <i>E' inoltre compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle eventuali parti comuni al fabbricato stabilite dalla Legge o per contratto inclusa la quota sulla Cabina Elettrica in quanto l'attuale sub 7 risulta derivare dall'originario sub 6 (attualmente soppresso).</i> ➤ <i>Gli immobili verranno ceduti nello stato di fatto in cui si trovano con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze servitù ed oneri attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali</i>
● Valore complessivo (al netto delle detrazioni)	€ 500.000,00

Cavarzere lì, 08 Ottobre 2024

IL C.T.U.

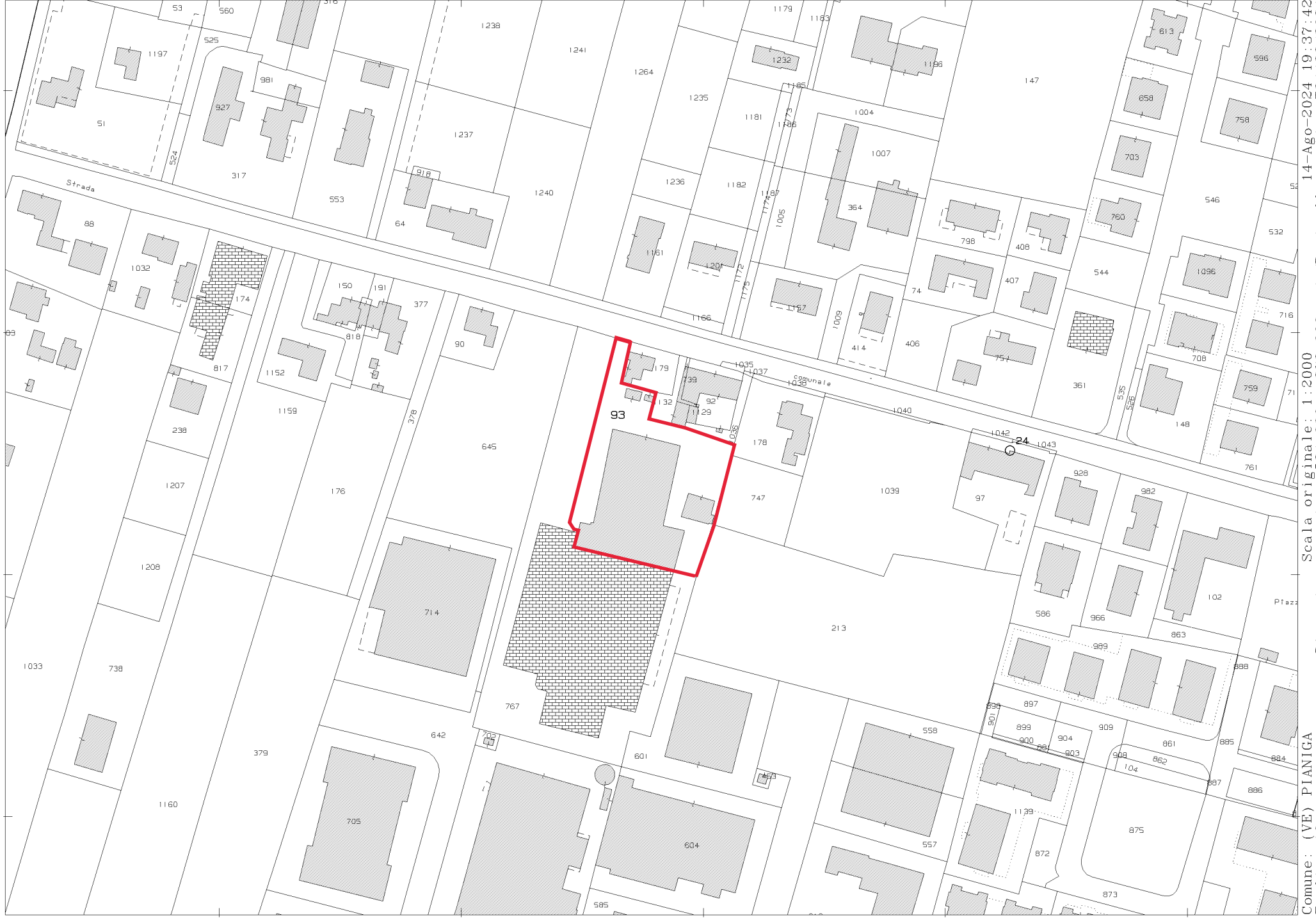
Geom. Adolfo Crepaldi



Adolfo Crepaldi

ALLEGATO N° B

Lotto 01



N=-54900

E=-52700

Comune: (VE) PIANIGA
Foglio: 19
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T84482/2024
14-Ago-2024 19:37:42

1 Particella: 93

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA



Soggetto richiesto:

D.Z. S.N.C. DI DALLE FRATTE E ZAMPIERI sede PIANIGA (VE) (CF: 02497180279)

Totali immobili: di catasto fabbricati 4



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio **19** Particella **93** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 13/10/1997 in atti dal 13/10/1997
DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. B03001.1/1997)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio **19** Particella **93**

> Indirizzo

VIA CAVINELLO OVEST n. 28 Piano T

VARIAZIONE del 13/10/1997 in atti dal 13/10/1997
DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. B03001.1/1997)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 3.873,43**
Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009
Pratica n. VE0145018 in atti dal 07/07/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27624.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE del 25/10/2022 Pratica n. VE0133758 in atti dal 25/10/2022 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 133758.1/2022)

Annotazioni: ACQUISIZIONE PLANIMETRIA

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> **1. D.Z. S.N.C. DI DALLE FRATTE E ZAMPIERI (CF 02497180279)**

sede in PIANIGA (VE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/04/2010 Pubblico ufficiale RESSA MARIA CARMELA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 232572 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9134.1/2010 Reparto PI di PADOVA in atti dal 20/04/2010

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PIANIGA (G565)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 3.873,43**



Immobile di catasto fabbricati - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**

Foglio **19** Particella **93** Subalterno **1**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/10/1987 in atti dal 18/09/1997 - VARIAZIONE FOGLIO DI MAPPA (n. 641.2/1995)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**

Foglio **19** Particella **93**

> **Indirizzo**

VIA CAVINELLO OVESTI n. 28 Piano 1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/1987 Pratica n. VE0192368 in atti dal 21/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 631.1/1987)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 222,08**
Categoria **A/3^{b)}**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/05/2023 Pratica n. VE0065457 in atti dal 23/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2258027.23/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 65457.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **114 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{c)}: **110 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/05/2023 Pratica n. VE0065457 in atti dal 23/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2258027.23/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 65457.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/05/2023, prot. n. VE0065457



Immobile di catasto fabbricati
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio **19** Particella **93** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio **19** Particella **93**

VARIAZIONE del 06/05/2002 Pratica n. 91502 in atti dal 06/05/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4083.1/2002)

> Indirizzo

VIA CAVINELLO OVEST n. 28 Piano T

VARIAZIONE del 06/05/2002 Pratica n. 91502 in atti dal 06/05/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4083.1/2002)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 2.844,00**
Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2024
Pratica n. VE0074180 in atti dal 15/04/2024
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74180/1/2024)
Annotazioni: Classamento e rendita validati



**Immobile di catasto fabbricati -
n.4**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio **19** Particella **93** Subalterno **12**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio **19** Particella **93**

VARIAZIONE del 22/05/2023 Pratica n. VE0064771 in
atti dal 23/05/2023 **AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n.
64771.1/2023)

> **Indirizzo**

VIA CAVINELLO OVEST n. 28 Piano T

VARIAZIONE del 22/05/2023 Pratica n. VE0064771 in
atti dal 23/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.2226094.22/05/2023
**AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI** (n. 64771.1/2023)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.110,38**
Categoria **A/10^d**, Classe **U**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE del 22/05/2023 Pratica n. VE0064771 in
atti dal 23/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.2226094.22/05/2023
**AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI** (n. 64771.1/2023)
Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **104 m²**

VARIAZIONE del 22/05/2023 Pratica n. VE0064771 in atti dal 23/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2226094.22/05/2023 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64771.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/05/2023, prot. n. VE0064771

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 4 - totale righe intestati: 1**

> **1. D.Z. S.N.C. DI DALLE FRATTE E ZAMPIERI (CF 02497180279)**

sede in PIANIGA (VE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/11/2023 Pubblico ufficiale ZILLOTTO LORENZO Sede DOLO (VE) Repertorio n. 6014 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29195.1/2023 Reparto PI di PADOVA in atti dal 08/11/2023

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PIANIGA (G565)

Numero immobili: **3** Rendita: **euro 4.176,46** Vani: **10,0**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **4** Rendita: **euro 8.049,89** Vani: **10,0**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) D/1: Opifici*
- b) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- d) A/10: Uffici e studi privati*

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Crepaldi Adolfo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 01703

Comune di Pianiga

Sezione: Foglio: 19

Particella: 93

Protocollo n. VE0064771 del 22/05/2023

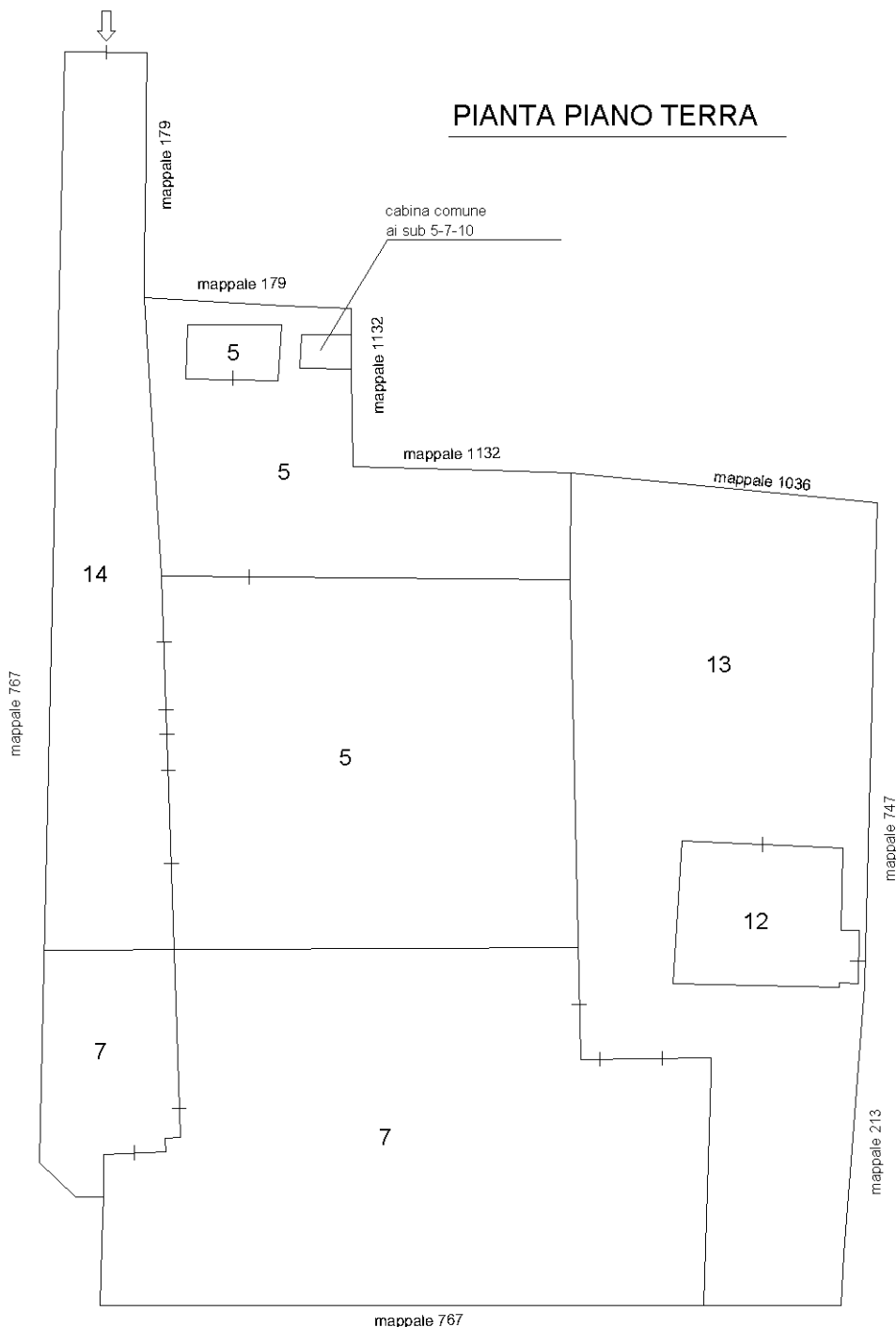
Tipo Mappale n. 60095 del 08/05/2023

Dimostrazione grafica dei subalterni

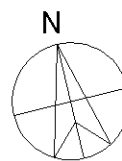
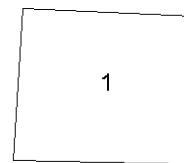
Scala 1 : 500

-Strada Pubblica- Via Cavinello Ovest

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune PIANIGA	Sezione	Foglio 19	Particella 93	Tipo mappale 60095	del: 08/05/2023
-------------------	---------	--------------	------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via cavinello ovest	28	1			ABITAZIONE
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	via cavinello ovest	28	T			OPIFICIO CON CORTILE ESCLUSIVO
6						SOPPRESSO
7	via cavinello ovest	28	T			OPIFICIO CON CORTILE ESCLUSIVO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12	via cavinello ovest	28	T			UFFICI
13	via cavinello ovest	28	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1-7-12
14	via cavinello ovest	28	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 5-7

Data presentazione: 13/10/1997 - Data: 27/08/2024 - n. T220025 - Richiedente: CRPDLF64SI5C383C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

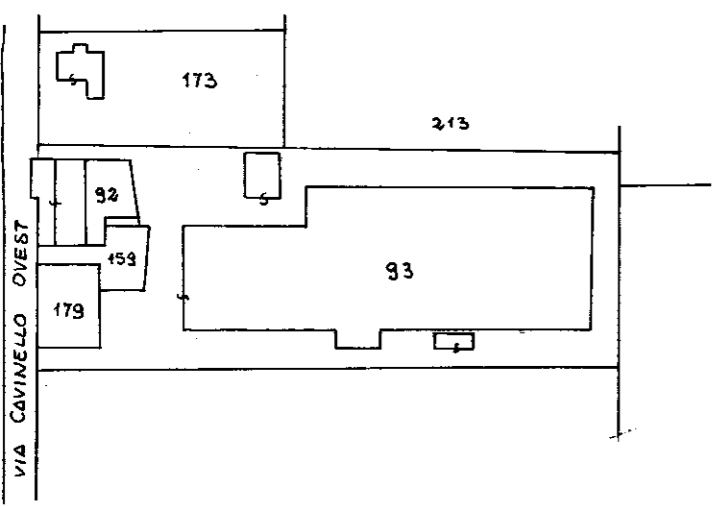
MODULARIO
F. rig. rend. 496



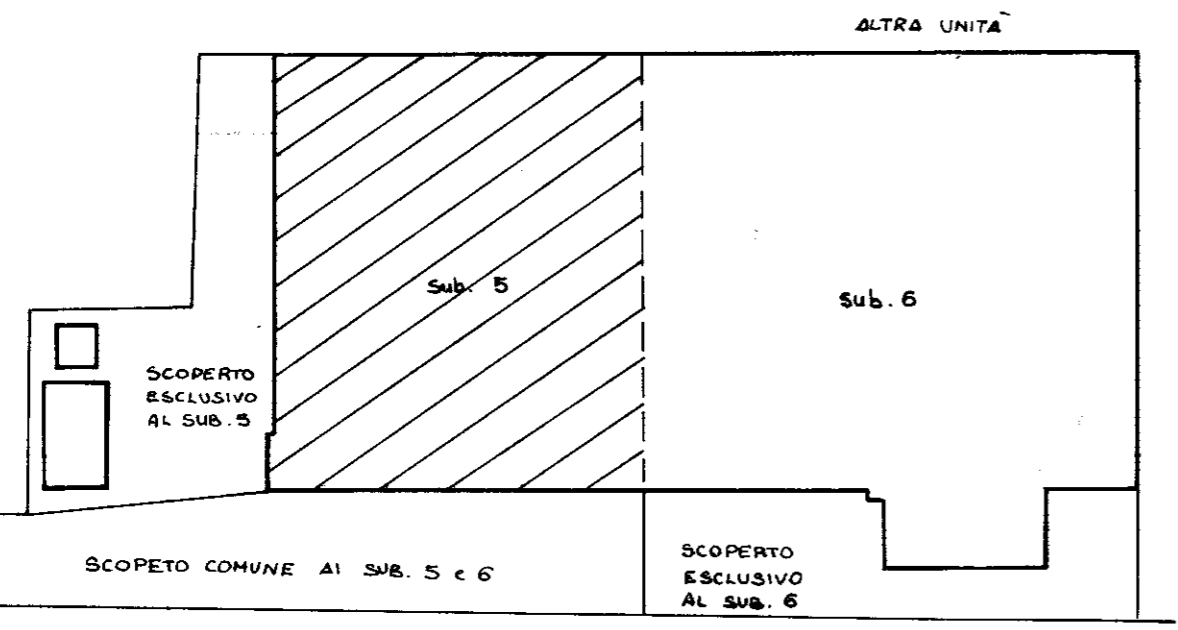
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE
800

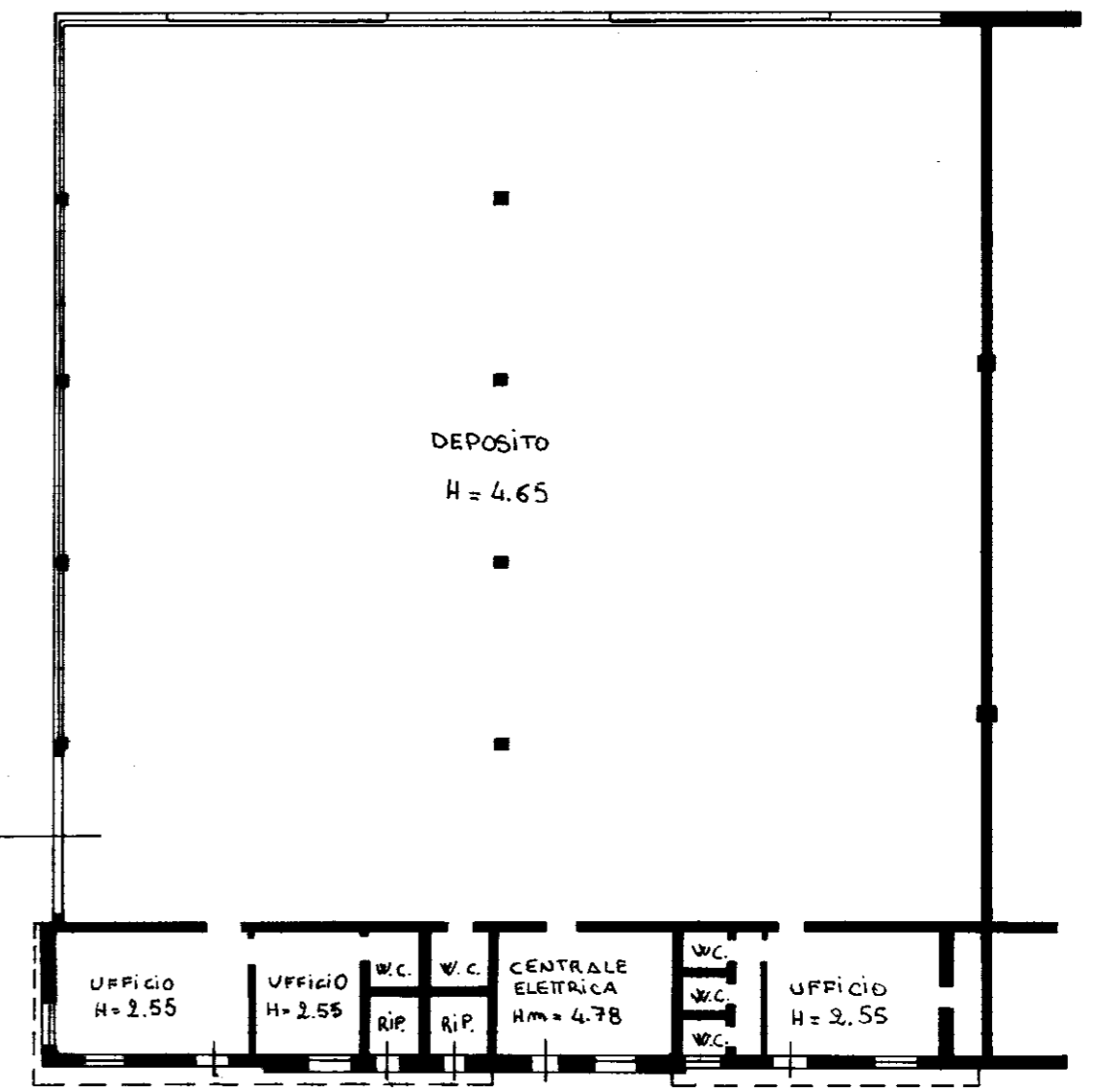
Planimetria di u.i.u. in Comune di PIANIGA via CAVINELLO OVEST civ. 28



ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI PIANIGA
FG. 19 MAPP. 93
SCALA 1:2000

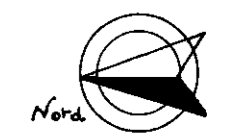


PLANIMETRIA SCALA 1:500



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

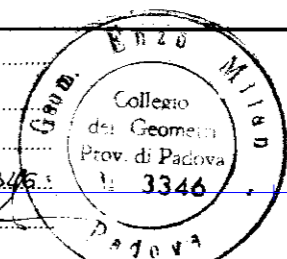


SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 19
n. 93 sub. 5

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
MILAN ENZO
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di PADOVA n. 3346
data 30.06.97 Firma [Signature]

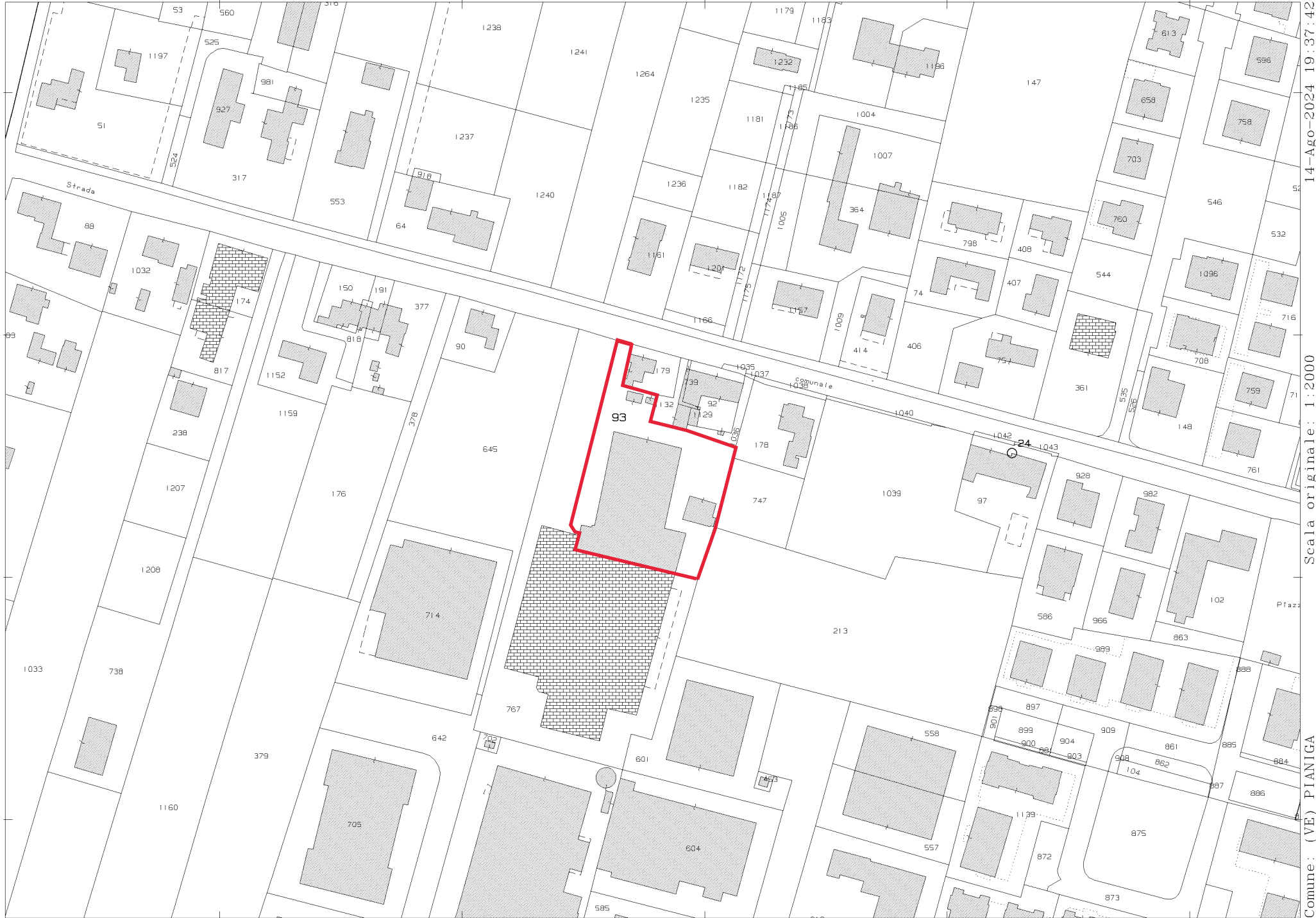


RISERVATO ALL'UFFICIO

DERIVA DA FG. 19 MAPP. 93 SUB. 4 PER FRAZIONAMENTO INTERINI R.V.A. - OTTENIMENTO PER CRPDLF64SI5C383C

ALLEGATO N° B

Lotto 02



N=-54900

E=-52700

Comune: (VE) PIANIGA
Foglio: 19
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T84482/2024
14-Ago-2024 19:37:42

1 Particella: 93

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA



Soggetto richiesto:

D.Z. S.N.C. DI DALLE FRATTE E ZAMPIERI sede PIANIGA (VE) (CF: 02497180279)

Totali immobili: di catasto fabbricati 4



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio 19 Particella 93 Subalterno 5

VARIAZIONE del 13/10/1997 in atti dal 13/10/1997
DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. B03001.1/1997)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio 19 Particella 93

> Indirizzo

VIA CAVINELLO OVEST n. 28 Piano T

VARIAZIONE del 13/10/1997 in atti dal 13/10/1997
DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. B03001.1/1997)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 3.873,43
Categoria D/1^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009
Pratica n. VE0145018 in atti dal 07/07/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27624.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 761/94)

> Altre variazioni

VARIAZIONE del 25/10/2022 Pratica n. VE0133758 in atti dal 25/10/2022 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 133758.1/2022)

Annotazioni: ACQUISIZIONE PLANIMETRIA

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> **1. D.Z. S.N.C. DI DALLE FRATTE E ZAMPIERI**
(CF 02497180279)

sede in PIANIGA (VE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/04/2010 Pubblico ufficiale RESSA MARIA CARMELA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 232572 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9134.1/2010 Reparto PI di PADOVA in atti dal 20/04/2010

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PIANIGA (G565)

Numero immobili: 1 Rendita: **euro 3.873,43**



Immobile di catasto fabbricati - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**

Foglio **19** Particella **93** Subalterno **1**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/10/1987 in atti dal 18/09/1997 VARIAZIONE FOGLIO DI MAPPA (n. 641.2/1985)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**

Foglio **19** Particella **93**

> Indirizzo

VIA CAVINELLO OVEST n. 28 Piano 1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/1987 Pratica n. VE0192368 in atti dal 21/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 631.1/1987)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 222,08**
Categoria **A/3^{b)}**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/05/2023 Pratica n. VE0065457 in atti dal 23/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2258027.23/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 65457.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **114 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{o)}: **110 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/05/2023 Pratica n. VE0065457 in atti dal 23/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2258027.23/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 65457.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/05/2023, prot. n. VE0065457



**Immobile di catasto fabbricati -
n.3**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio **19** Particella **93** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio **19** Particella **93**

VARIAZIONE del 06/05/2002 Pratica n. 91502 in atti dal 06/05/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4083.1/2002)

> Indirizzo

VIA CAVINELLO OVEST n. 28 Piano T

VARIAZIONE del 06/05/2002 Pratica n. 91502 in atti dal 06/05/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4083.1/2002)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 2.844,00**
Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2024
Pratica n. VE0074180 in atti dal 15/04/2024
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74180.1/2024)

Annotazioni: Classamento e rendita validati



**Immobile di catasto fabbricati -
n.4**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio **19** Particella **93** Subalterno **12**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PIANIGA (G565) (VE)**
Foglio **19** Particella **93**

VARIAZIONE del 22/05/2023 Pratica n. VE0064771 in
atti dal 23/05/2023 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
64771.1/2023)

> Indirizzo

VIA CAVINELLO OVEST n. 28 Piano T

VARIAZIONE del 22/05/2023 Pratica n. VE0064771 in
atti dal 23/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.2226094.22/05/2023
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI (n. 64771.1/2023)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.110,38**
Categoria **A/10^d**, Classe **U**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE del 22/05/2023 Pratica n. VE0064771 in
atti dal 23/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.2226094.22/05/2023
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI (n. 64771.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **104 m²**

VARIAZIONE del 22/05/2023 Pratica n. VE0064771 in atti dal 23/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2226094.22/05/2023 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64771.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/05/2023, prot. n. VE0064771

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 4 - totale righe intestati: 1**

> **1. D.Z. S.N.C. DI DALLE FRATTE E ZAMPIERI (CF 02497180279)**

sede in PIANIGA (VE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/11/2023 Pubblico ufficiale ZILLOTTO LORENZO Sede DOLO (VE) Repertorio n. 6014 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29195.1/2023 Reparto PI di PADOVA in atti dal 08/11/2023

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PIANIGA (G565)

Numero immobili: **3** Rendita: **euro 4.176,46** Vani: **10,0**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **4** Rendita: **euro 8.049,89** Vani: **10,0**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

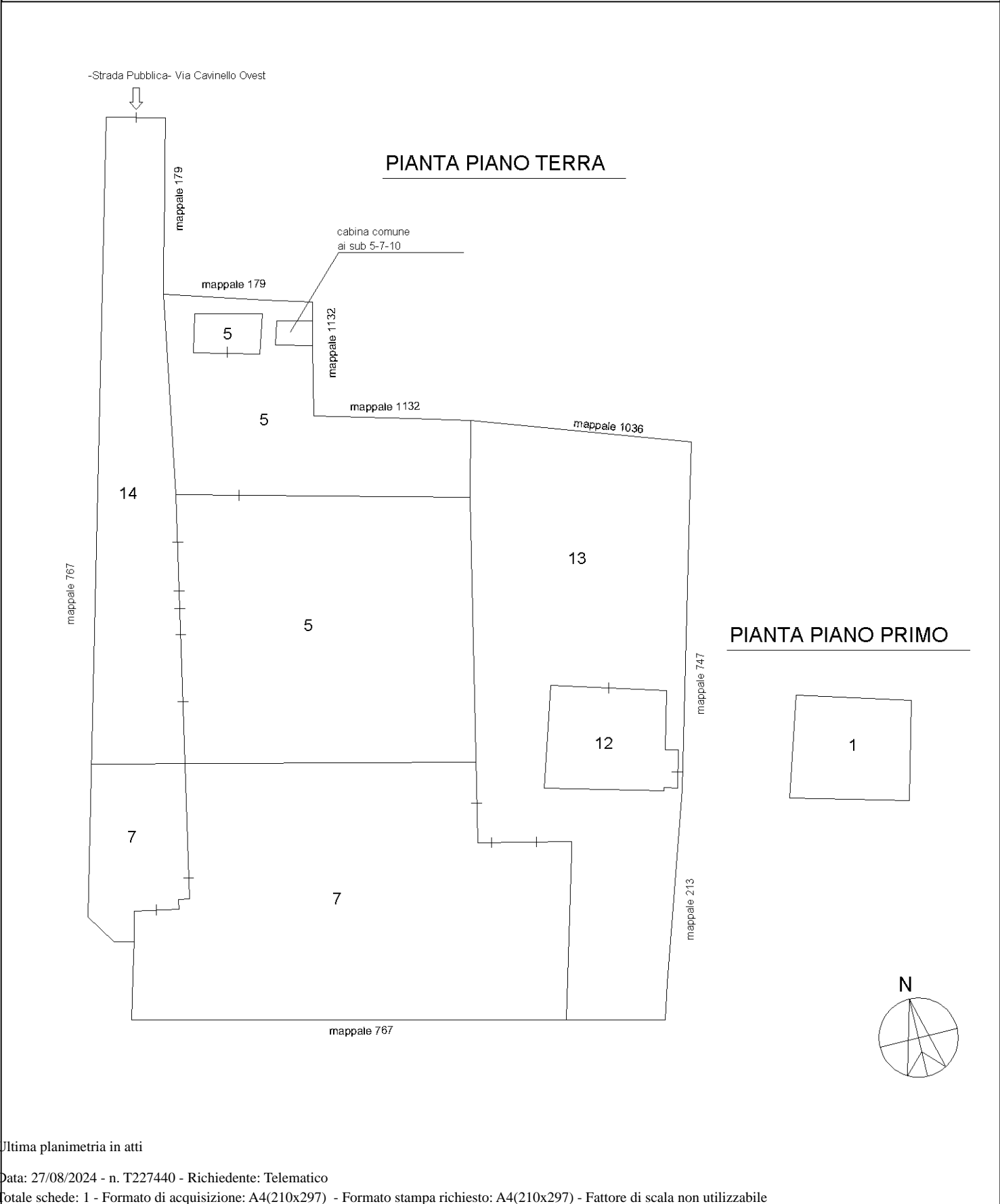
- a) D/1: Opifici*
- b) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- d) A/10: Uffici e studi privati*

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Crepaldi Adolfo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 01703

Comune di Pianiga	Protocollo n. VE0064771 del 22/05/2023
Sezione: Foglio: 19 Particella: 93	Tipo Mappale n. 60095 del 08/05/2023

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/08/2024 - Comune di PIANIGA(G565) - < Foglio 19 Particella 93 >

Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune PIANIGA	Sezione	Foglio 19	Particella 93	Tipo mappale 60095	del: 08/05/2023
-------------------	---------	--------------	------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via cavinello ovest	28	1			ABITAZIONE
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	via cavinello ovest	28	T			OPIFICIO CON CORTILE ESCLUSIVO
6						SOPPRESSO
7	via cavinello ovest	28	T			OPIFICIO CON CORTILE ESCLUSIVO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12	via cavinello ovest	28	T			UFFICI
13	via cavinello ovest	28	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1-7-12
14	via cavinello ovest	28	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 5-7

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0065457 del 23/05/2023

Comune di Pianiga

Via Cavinello Ovest

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 93

Subalterno: 1

Compilata da:

Crepaldi Adolfo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Venezia

N. 01703

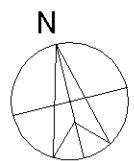
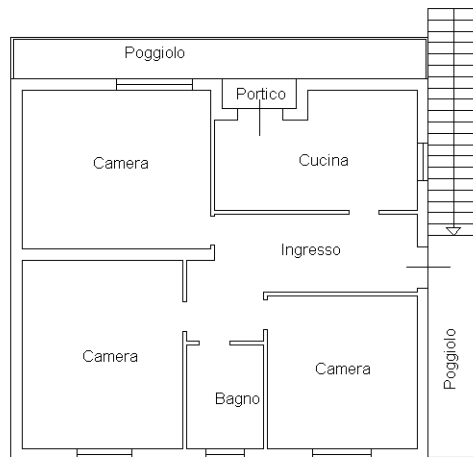
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

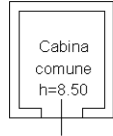
h=2.92



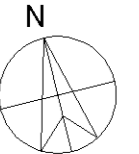
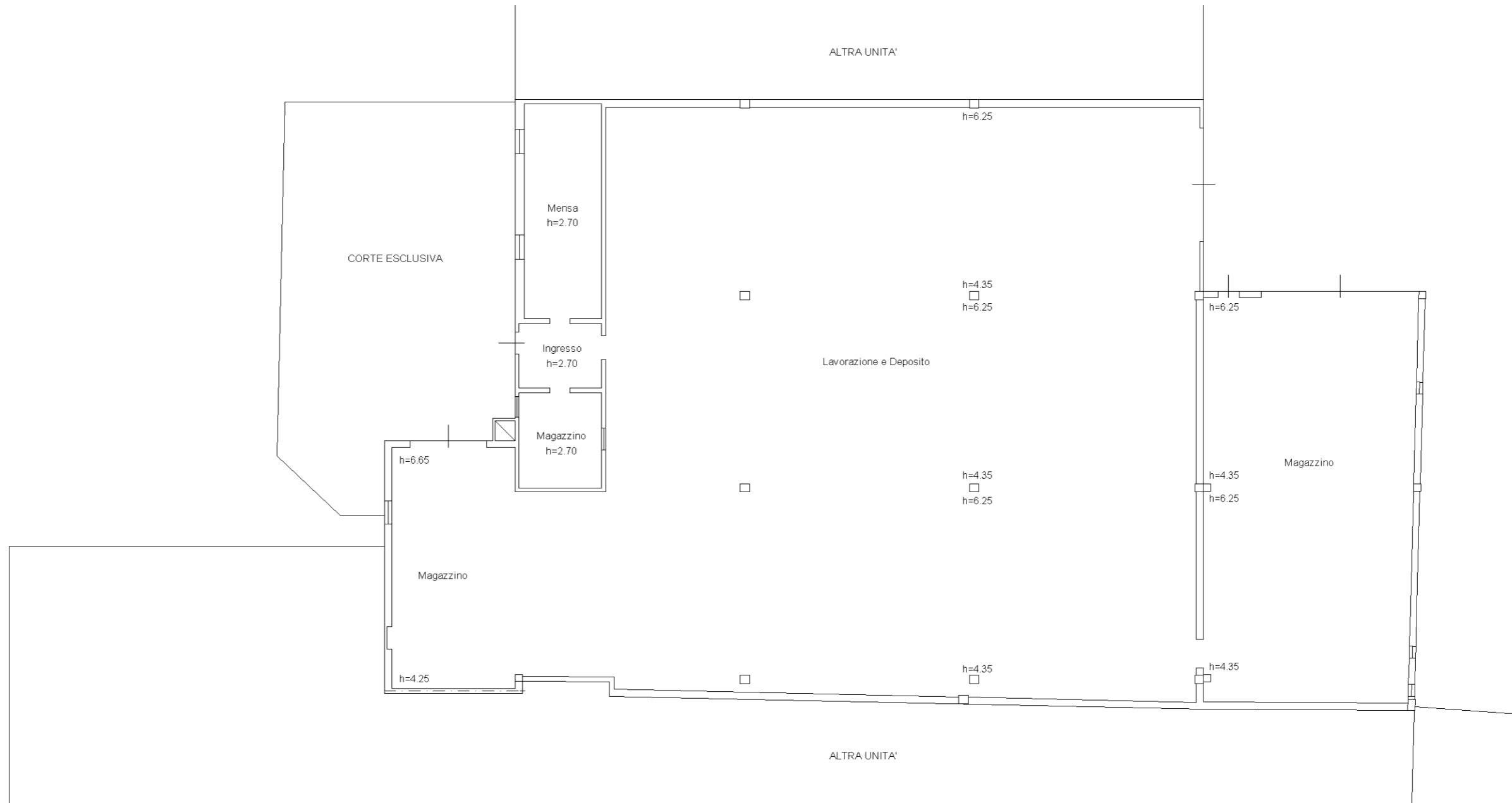
Ultima planimetria in atti

metria
n. 1 Scala 1: 200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0064771 del 22/05/2023

Comune di Pianiga

Via Cavinello Ovest

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 93

Subalterno: 12

Compilata da:
Crepaldi Adolfo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 01703

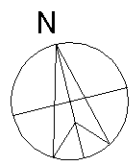
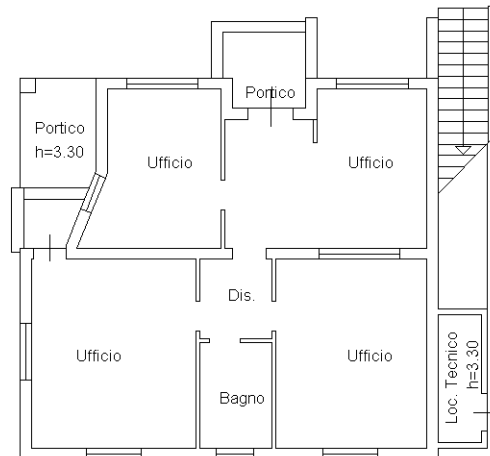
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

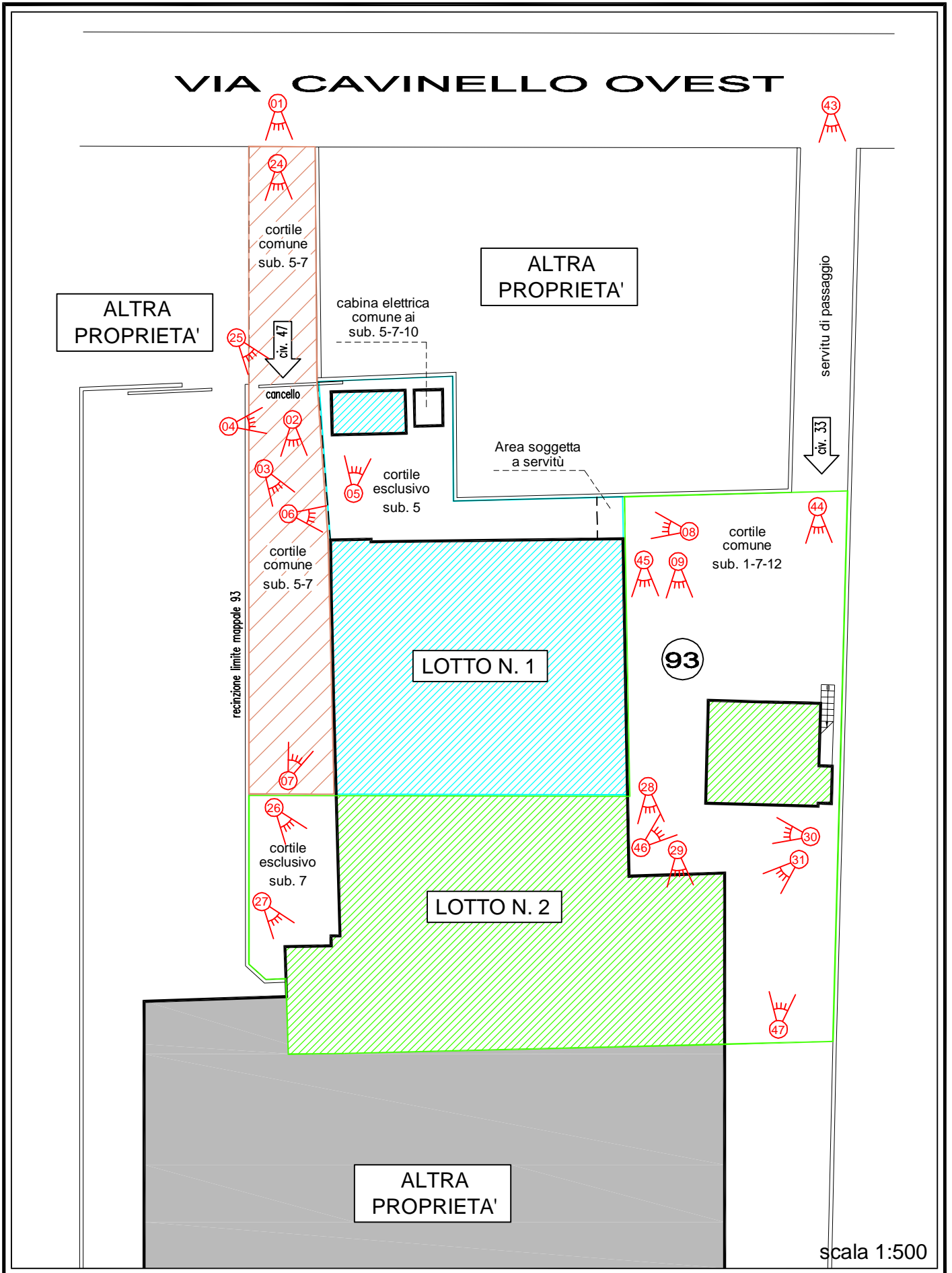
h=2.93



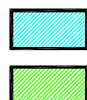
ALLEGATO N° E

Lotto 01

VIA CAVINELLO OVEST



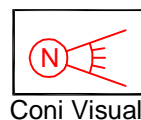
ELABORATO C.T.U.
DIVISIONE LOTTI



LOTTO 1



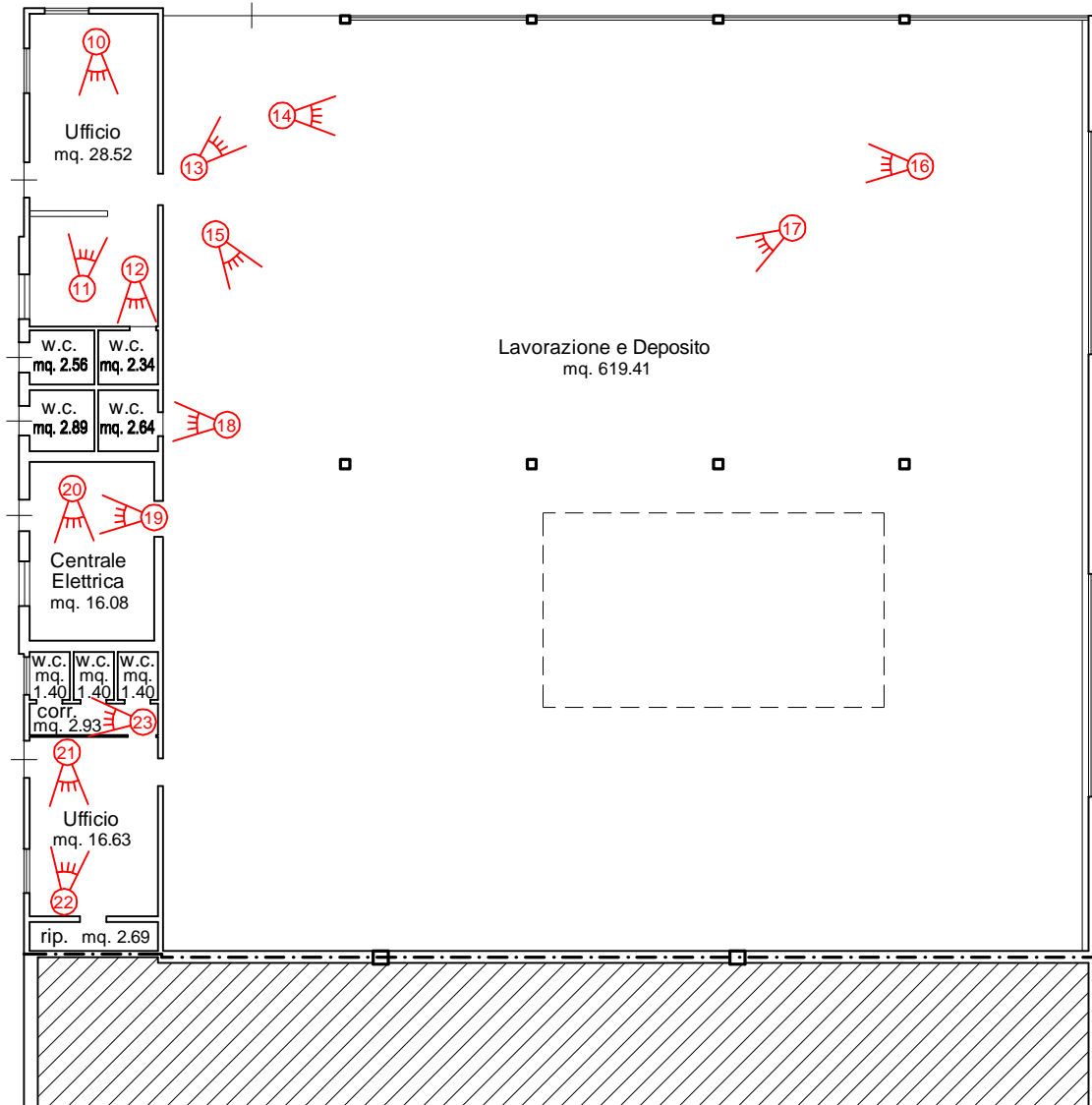
LOTTO 2



Coni Visuali



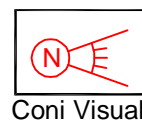
NORD



PIANTA PIANO TERRA

scala 1:200

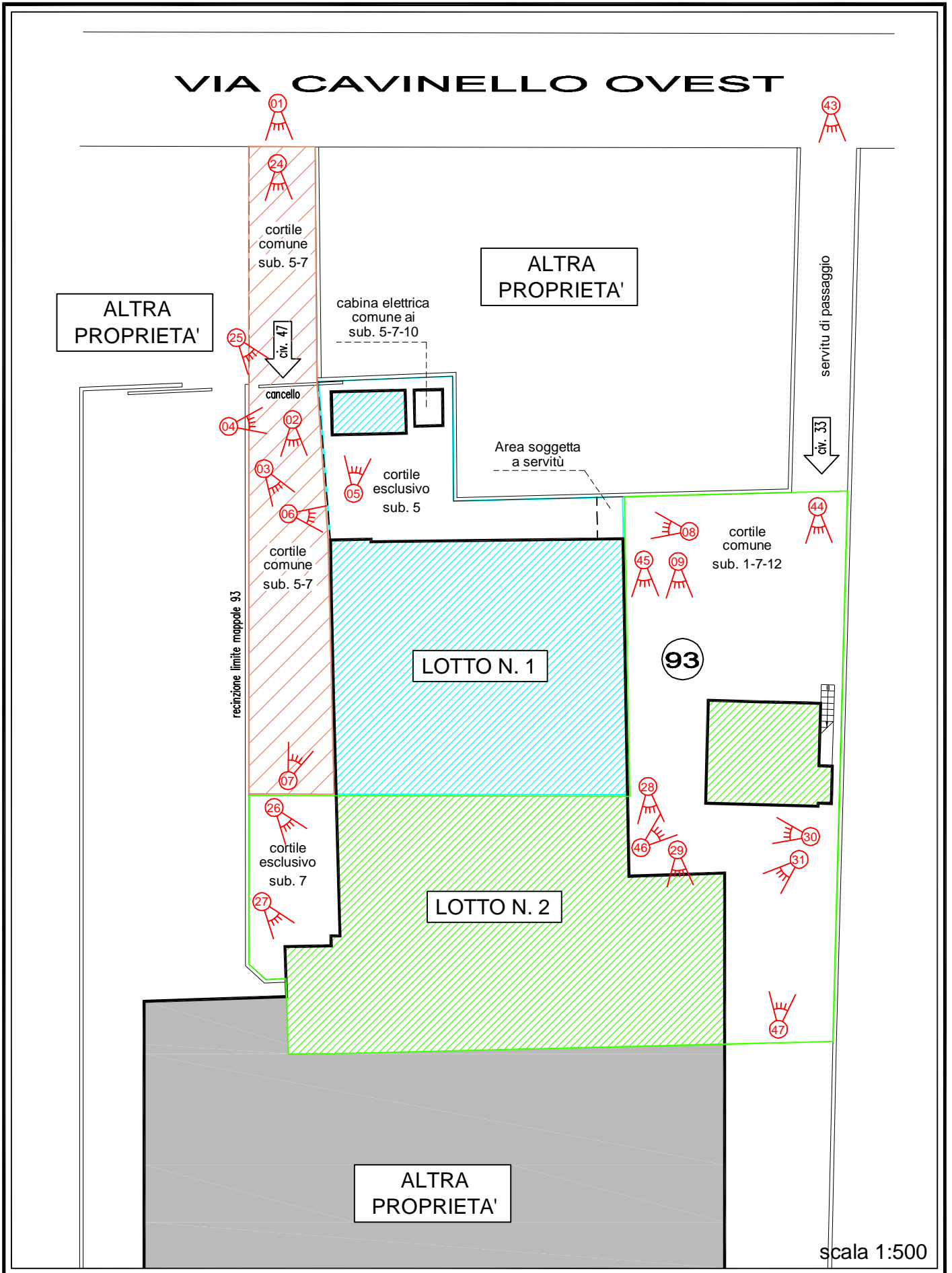
ELABORATO C.T.U.
LOTTO N. 1



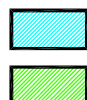
ALLEGATO N° E

Lotto 02

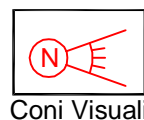
VIA CAVINELLO OVEST

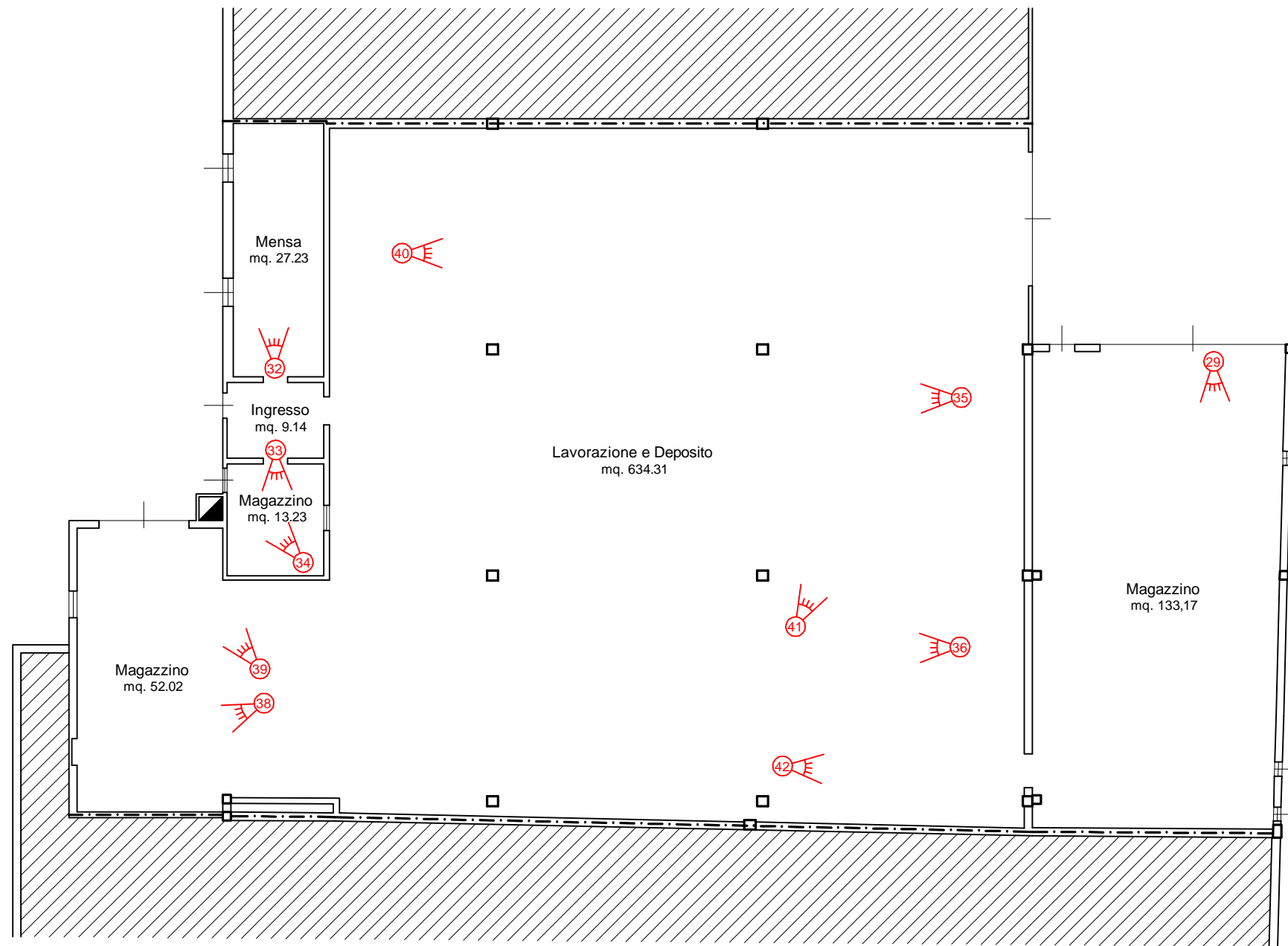


ELABORATO C.T.U.
DIVISIONE LOTTI



LOTTO 1
LOTTO 2

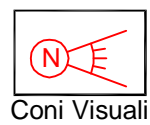




PIANTA PIANO TERRA

scala 1:200

ELABORATO C.T.U.
LOTTO N. 2

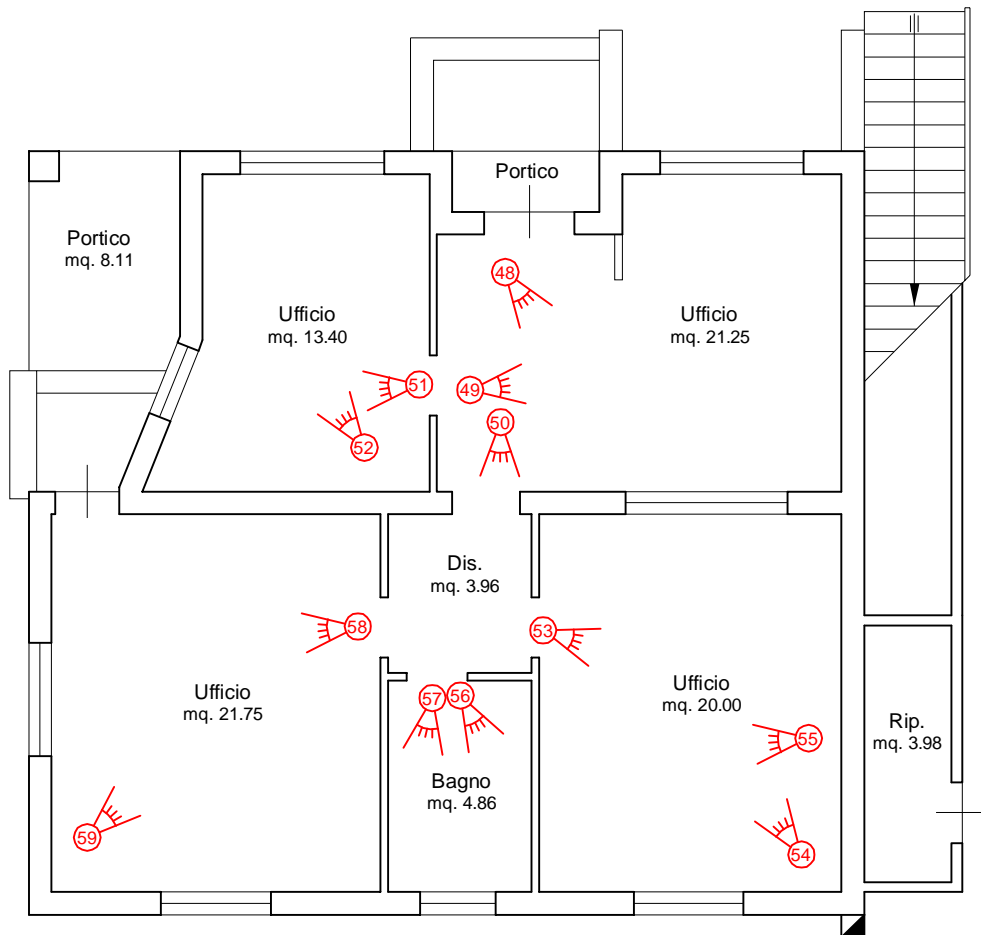


Coni Visuali



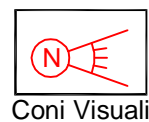
NORD

PIANTA PIANO TERRA

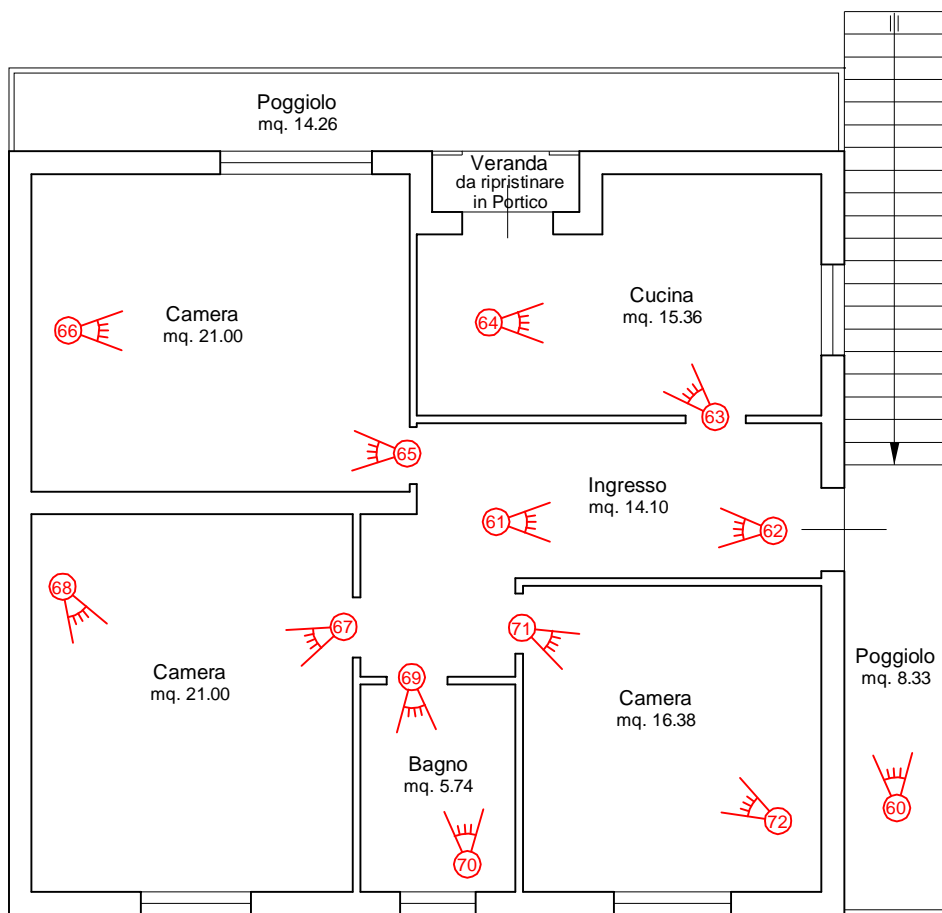


scala 1:100

ELABORATO C.T.U.
LOTTO N. 2

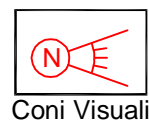


PIANTA PIANO PRIMO



scala 1:100

ELABORATO C.T.U.
LOTTO N. 2



ALLEGATO N° F

Lotto 01



FOTO 01. jpg



FOTO 02. jpg



FOTO 03. jpg



FOTO 04. jpg



FOTO 05. jpg



FOTO 06. jpg



FOTO 07. jpg



FOTO 08. jpg



FOTO 09. jpg



FOTO 10. jpg



FOTO 11. jpg



FOTO 12. jpg



FOTO 13. jpg



FOTO 14. jpg



FOTO 15. jpg



FOTO 16. jpg



FOTO 17. jpg



FOTO 18. jpg



FOTO 19. jpg



FOTO 20. jpg



FOTO 21. jpg



FOTO 22. jpg



FOTO 23. jpg

ALLEGATO N° F

Lotto 02



FOTO 24. jpg



FOTO 25. jpg



FOTO 26. jpg



FOTO 27. jpg



FOTO 28. jpg



FOTO 29. jpg



FOTO 30. jpg



FOTO 31. jpg



FOTO 32. jpg



FOTO 33. jpg



FOTO 34. jpg



FOTO 35. jpg



FOTO 36. jpg



FOTO 37. jpg



FOTO 38. jpg



FOTO 39. jpg



FOTO 40. jpg



FOTO 41. jpg



FOTO 42. jpg



FOTO 43. jpg



FOTO 44. jpg



FOTO 45. jpg



FOTO 46. jpg



FOTO 47. jpg



FOTO 48. jpg



FOTO 49. jpg



FOTO 50. jpg



FOTO 51. jpg



FOTO 52. jpg



FOTO 53. jpg



FOTO 54. jpg

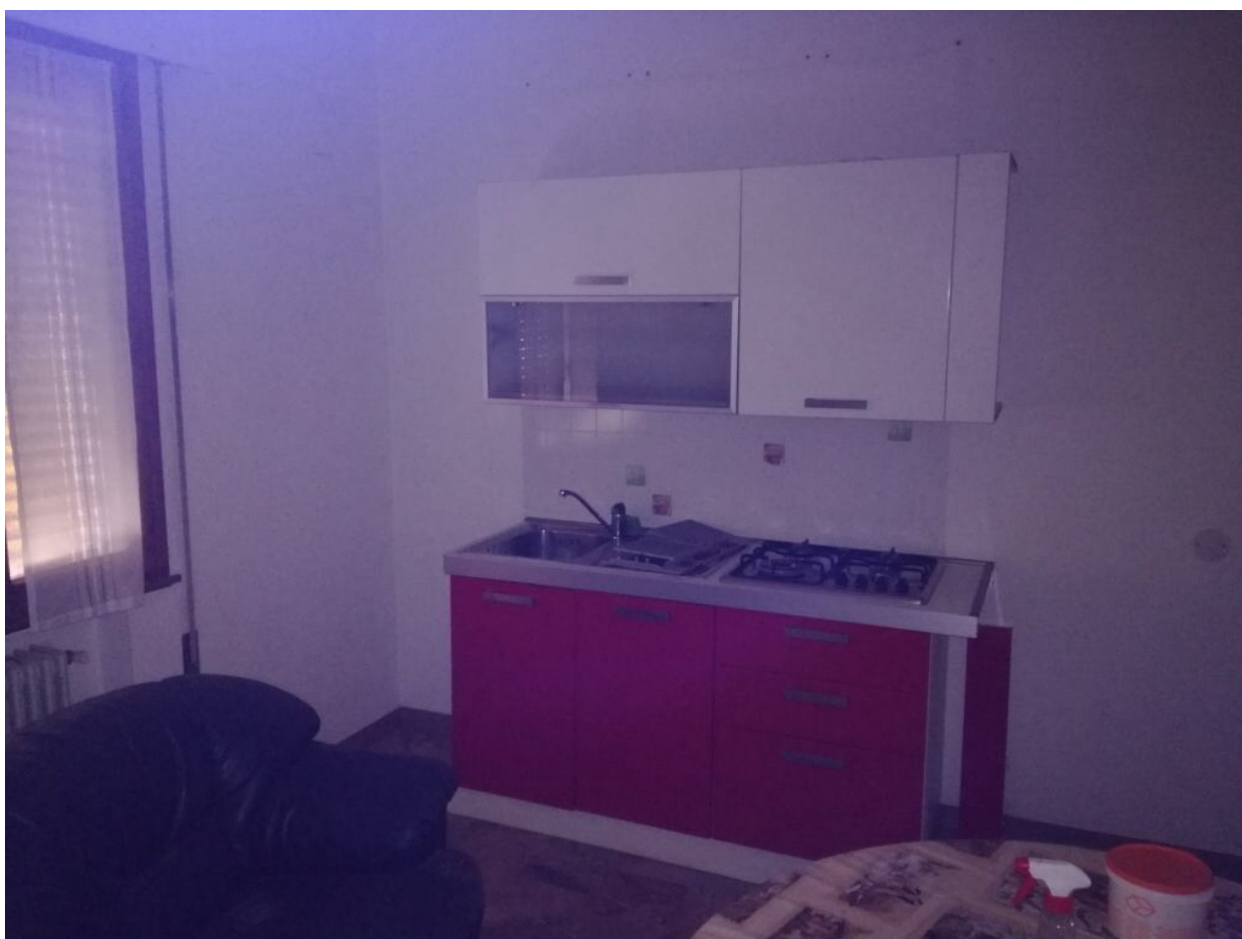


FOTO 55. jpg



FOTO 56. jpg



FOTO 57. jpg



FOTO 58. jpg



FOTO 59. jpg



FOTO 60. jpg



FOTO 61. jpg



FOTO 62. jpg



FOTO 63. jpg



FOTO 64. jpg



FOTO 65. jpg



FOTO 66. jpg



FOTO 67. jpg



FOTO 68. jpg



FOTO 69. jpg

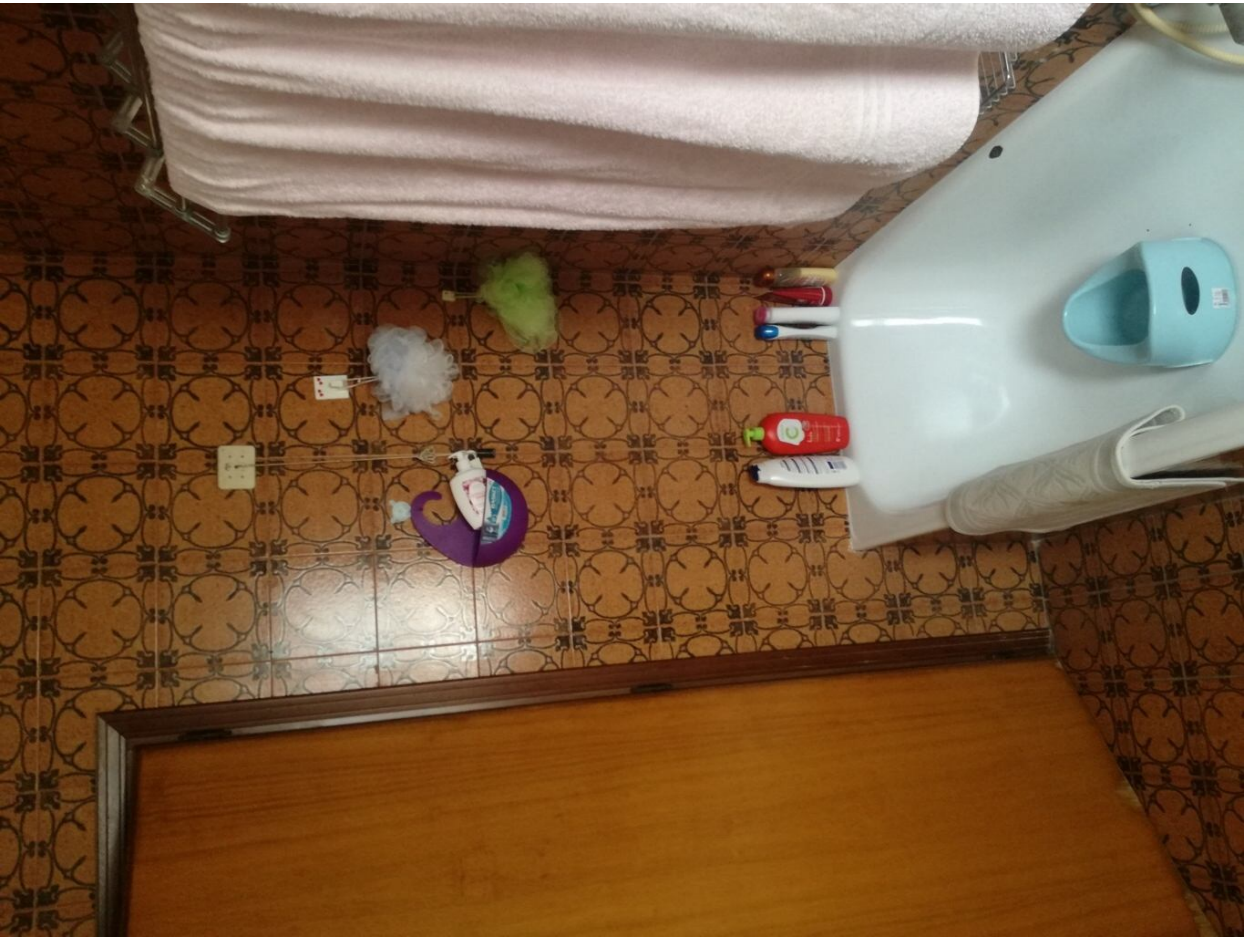


FOTO 70. jpg



FOTO 71. jpg



FOTO 72. jpg