Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **68/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15.10.2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1
San Donà di Piave (Ve) - via Passarella 21 – località Passerella
Fg 71 mapp. 420 subb. 4-5-6
villa con garage e scoperto attrezzato di pertinenza

Lotto 2
San Donà di Piave (Ve) - Via Jesolo 6
Fg 45 mapp. 332 sub. 19 – ufficio
Fg 45 mapp. 350 sub. 29 – garage
Fg 45 mapp. 350 sub. 31 – garage

Esperto alla stima: Arch. Anna Pizziolo
Codice fiscale: PZZ NNA 64R69 L 736 C
Studio in: Via Mestrina 62/b - 30170 Mestre
Tel/Fax: 041980838
Pec: anna.pizziolo@archiworldpec.it

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

Riassunto Perizia

LOTTO 1

San Donà di Piave (Ve) - via Passarella 21 – località Passerella
Fg 71 mapp. 420 subb. 4-5-6 - villa con garage e scoperto attrezzato di pertinenza

Descrizione generica:

Trattasi di edificio tipo villa distribuita su 2 piani fuori terra e uno interrato dotata di ampio garage e giardino di pertinenza attrezzato con piscina scoperta, gazebo e barbecue.

Quota e tipologia del diritto

[redacted] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** a favore di [redacted] contro [redacted];
  Derivante da: mutuo fondiario;
  ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00;
  A rogito del notaio Terracina Valeria del 23.04.2010 ai nn. 12930/7947;
  Iscritta a Venezia il 27.04.2010 ai nn. 14062/3033.
  Note: gravante sui beni identificati al catasto fabbricati del Comune di San Donà di Piave (Ve) **Fg 71 mapp. 420 subb. 3-2-1 (ora 4-5-6).**
  Annotazione ad iscrizione nn. 9167/1669 del 21.03.2011 derivante da erogazione a saldo del 03.03.2011 notaio Terracina V. n. rep. 13804/8584.
- **Atto di Pignoramento del 21.03.2024 n. rep. 1163** emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia
  trascritto in data 22.03.2024 nn. 9484/7019 a favore [redacted] per la quota 1/1 gravante sui beni identificati al catasto fabbricati del Comune di san Donà di Piave (Ve) Fg 71 mapp. **420 subb. 4-5-6** e Fg 45 mapp. 332 sub. 19 e mapp. 350 subb. 29 e 31.
- **Altri oneri:** A carico del bene sono state emesse delle cartelle di riscossione con definizione agevolata da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sugli immobili oggetto di stima ed altri beni negli anni 2018/2019 per un totale di € 496,90.
  Gli avvisi emessi negli anni dal 2020 al 2023 risultano pagati, mentre nel 2024 risulta un debito di **€ 59,80** (si veda all.).

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 447.842,36**

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe925800274 98e5f

LOTTO 2

San Donà di Piave (Ve) - Via Jesolo 6
Fg 45 mapp. 332 sub. 19 – ufficio
Fg 45 mapp. 350 sub. 29 – garage
Fg 45 mapp. 350 sub. 31 – garage

Descrizione generica:

Trattasi di ufficio al piano terra in edificio condominiale e n. 2 garages in autorimessa interrata.

Quota e tipologia del diritto

[redacted] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** a favore di [redacted]
  Derivante da: mutuo fondiario;
  Importo ipoteca: € 390.000,00; Importo capitale: € 195.000,00;
  A rogito del notaio Bianchini Anna del 17.12.2007 ai nn. 25308/7212;
  Iscritta a Venezia il 28.12.2007 ai nn. 53822/13203.
  gravante sui beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di san Donà di Piave (Ve) **Fg 45 mapp. 332 sub. 19 e mapp. 350 subb. 29 e 31.**
- **Atto di Pignoramento** del 21.03.2024 n. rep. 1163 emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia;
- trascritto in data 22.03.2024 nn. 9484/7019 a favore di [redacted] per la quota 1/1 gravante sui beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di san Donà di Piave (Ve) Fg 71 mapp. 420 subb. 4-5-6 e **Fg 45 mapp. 332 sub. 19 e mapp. 350 subb. 29 e 31.**
- **Altri oneri:** A carico dei beni sono state emesse delle cartelle di riscossione con definizione agevolata da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili del Consorzio Bonifica Veneto Orientale gravanti sugli immobili oggetto di stima ed altri beni negli anni 2018/2019 per un totale di € 496,90.
  Gli avvisi emessi negli anni dal 2020 al 2023 risultano pagati, mentre nel 2024 risulta un debito di € 5,17.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 87.924,92**

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

Sommario

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

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni 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:**
      - omande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
      - tti di asservimento urbanistici
      - onvenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
      - ltri pesi e limiti d'uso

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe925800274986e5f

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe925B002749Be5f

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.

INDICE

LOTTO 1

Fg 71 mapp. 420 subb. 4-5-6 – villa con garage e scoperto di pertinenza

Risposta al primo punto del quesito pag. 7
Risposta al secondo punto del quesito pag. 7
Risposta al terzo punto del quesito pag. 7
Risposta al quarto punto del quesito pag. 8
Risposta al quinto punto del quesito pag. 15
Risposta al sesto punto del quesito pag. 16
Risposta al settimo punto del quesito pag. 17
Risposta all' ottavo punto del quesito pag. 17
Risposta al nono punto del quesito pag. 18
Risposta al decimo punto del quesito pag. 18
Risposta all'undicesimo punto del quesito pag. 19
Risposta al dodicesimo punto del quesito pag. 19

LOTTO 2

Fg 45 mapp. 332 sub. 19 – ufficio
Fg 45 mapp. 350 sub. 29 – garage
Fg 45 mapp. 350 sub. 31 – garage

Risposta al primo punto del quesito pag. 20
Risposta al secondo punto del quesito pag. 20
Risposta al terzo punto del quesito pag. 20
Risposta al quarto punto del quesito pag. 21
Risposta al quinto punto del quesito pag. 27
Risposta al sesto punto del quesito pag. 28
Risposta al settimo punto del quesito pag. 29
Risposta all' ottavo punto del quesito pag. 29
Risposta al nono punto del quesito pag. 30
Risposta al decimo punto del quesito pag. 30
Risposta all'undicesimo punto del quesito pag. 31
Risposta al dodicesimo punto del quesito pag. 31

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe925800274986e5f

LOTTO 1

Beni in San Donà di Piave (Ve) in via Aldo Rossi 21 – località Passarella
Identificati al CF del Comune di San Donà di Piave
Fg 71 mapp. 420 sub. 4 - bcnc
Fg 71 mapp. 420 sub. 5 – villa
Fg 71 mapp. 420 sub. 6 - garage

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutata

[redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]
P.IVA : [redacted]
Sede: San Donà di Piave (Ve) – [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di edificio tipo villa distribuita su 2 piani fuori terra e uno interrato dotata di ampio garage e giardino di pertinenza attrezzato con piscina scoperta, gazebo e barbecue.

Caratteristiche zona: extraurbana e rurale
Area urbanistica: C1
Servizi presenti nella zona: Scuola dell'infanzia
Caratteristiche zone limitrofe: agricola
Importanti centri limitrofi: Jesolo, Cortellazzo, Eraclea Mare
Attrazioni paesaggistiche: Fiume Piave, Laguna di Venezia Nord
Attrazioni storiche: -
Principali collegamenti pubblici: Stazione FS San Donà di Piave-Jesolo sulla linea ferroviaria Mestre-Portogruaro-Caorle.

Identificativo corpi:

siti in via Aldo Rossi 21 – località Passarella - San Donà di Piave (Ve)

Quota e tipologia del diritto

[redacted] Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe92580027498e5f

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 71, particella 420, subalterno 4
indirizzo via Passarella, piano T, Comune di San Donà di Piave (Ve), categoria BCNC ai sub. 5 e 6.

Foglio 71, particella 420, subalterno 5
indirizzo via Passarella, piano S1-T-1, Comune di San Donà di Piave (Ve), categoria A/7, classe 4, consistenza 14 vani, superficie catastale mq 508 /tot escluse aree scoperte mq 494, rendita € 1.337,62.
Derivante da: Fg 71 mapp. 420 subb. 1-2-3. Questi ultimi sono stati edificati sul Fg 71 mapp. 420 derivato dalla soppressione del terreno fg. 71 mapp. 247.

Foglio 71, particella 420, subalterno 6
indirizzo via Passarella, piano T, Comune di San Donà di Piave (Ve), categoria C/6, classe 6, consistenza mq 46, superficie catastale mq 50, rendita € 152,04.
Derivante da: Fg 71 mapp. 420 subb. 1-2-3. Questi ultimi sono stati edificati sul Fg 71 mapp. 420 derivato dalla soppressione del terreno fg. 71 mapp. 247.

Confini: Il mappale 420 confina a nord con mapp. 257 di altra proprietà, a est con mappali 714 e 692 di altra proprietà, a sud con mappale 419 e ad ovest con mapp. 636 e 434 di altre proprietà.

Note sulla conformità catastale: planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune altezze leggermente variate rispetto a quanto riportato sulle schede.

LOTTO 1 - Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 135/1987 del 24.08.1987 prot. 16101
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione edilizia
Note tipo pratica: prescrizioni: i muri e la porta tra garage e vani abitabili, dovranno avere le caratteristiche di resistenza REI 60. Il piano abitabile (p.t.) dovrà essere sopra-elevato sul P.C. Di almeno cm. 35 esclusa la parte a servizi.
Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione
Oggetto: Fg. 71 mapp. 247
Presentazione in data: 16.07.1986
Rilascio in data: 24.08.1987

Numero pratica: del 23.05.1991 prot. 8359/14070
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante in corso d'opera
Per lavori: completamento fabbricato ad uso abitazione civile e varianti
Oggetto: Fg. 71 mapp. 247
Rilascio in data: 23.05.1991
Numero pratica: 135/1986 del 17.07.1995 prot. 20338/23196
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe925800274 98e5f

Note tipo pratica: *"con la presente autorizzazione di abitabilità si intende rilasciata anche l'autorizzazione provvisoria allo scarico in fognatura del suddetto insediamento, per il solo uso civile. L'aut. definitiva allo scarico si intende tacitamente rilasciata qualora siano trascorsi sei mesi dalla data della presente autorizzazione provvisoria, senza che all'utente sia pervenuta diversa determinazione da parte dell'autorità competente."*
Per lavori: fabbricato civile abitazione fg. 71 mapp. 247 di n. 5 vani utili, n. 15 vani accessori e n. 1 unità ad uso garage.
Presentazione in data: 22.06.1995
Rilascio in data: 17.07.1995

Numero pratica: 2010/106 del 20.07.2010
Archiviazione: 000020/2010 del 02.02.2010;
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: PdC per opere edilizie e Sanatoria
Per lavori: Sanatoria per la realizzazione di un bagno e l'adeguamento misure progetto assentito, varianti interne, realizzazione di un posto auto coperto e pompeiana in legno;
Oggetto: Fg 71 mapp. 420 – via Passarella;
Presentazione in data: 02.02.2010;
Rilascio in data: 20.07.2010

Numero pratica: 2010/106 1^ Variante del 17.01.2011
Archiviazione: 000270/2010 del 11.10.20210
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante al PdC per opere edilizie e Sanatoria
Per lavori: Sanatoria per la realizzazione di un bagno e l'adeguamento misure progetto assentito, varianti interne, realizzazione di un posto auto coperto e pompeiana in legno;
Oggetto: Fg 71 mapp. 420 – via Passarella;
Presentazione in data: 11.10.2010;
Rilascio in data: 18.01.2010.

Numero pratica: 2010/106
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Richiesta certificato agibilità
Per lavori: Sanatoria per la realizzazione di un bagno e l'adeguamento misure progetto assentito, varianti interne, realizzazione di un posto auto coperto e pompeiana in legno;
Oggetto: Fg 71 mapp. 420 – via Passarella;
Presentazione in data: 24.01.2011;
Rilascio: non rilasciata

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Preliminarmente si sottolinea come l'immobile non sia in possesso del certificato di agibilità.
Inoltre, nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- lievi discrepanze in alcune misure, ed altezze rientranti nella tolleranza di legge (esecutive e/o costruttive);
- ingressi secondari al piano terra con altezza max ml. 2,02 anziché 2,10 (come da progetto);
- alcune modifiche alla recinzione e prospettiche;
- altezza interna garage e magazzino pari a ml. 2,16 anziché ml. 2,10;
- n. 5 prese di luce sul tetto protette da coppi in vetro ma prive di serramento, realizzate senza permesso nei due locali mansardati al piano primo;
- predisposizione di un servizio igienico al piano interrato nel ripostiglio della cantina;

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

- predisposizione impianti idonei ad un locale cucina nel locale dispensa al p. terra;

Regolarizzabili mediante:

La sottoscritta estimatrice ha potuto confrontarsi in data 18.10.2024 con un tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale di San Donà di Piave, ricevendo le seguenti indicazioni:

- In riferimento alla recente approvazione della L. 105/2024, in applicazione dell'art. 34bis riguardante le tolleranze costruttive, trattandosi di edificio con superficie utile pari a mq. 282,23 è ammessa una tolleranza costruttiva del 4% per il mancato rispetto dell'altezza (distacchi, cubatura, sup. coperta ...), che non costituisce quindi violazione edilizia;
- per quanto riguarda la realizzazione delle prese di luce sul tetto, le eventuali modifiche esterne e alla recinzione, la predisposizione degli impianti cucina al piano terra e servizio igienico al piano interrato, queste dovranno essere oggetto di Scia in sanatoria con pagamento di diritti segreteria pari ad € 150 e sanzione pari ad € 1.032,00;
- per quanto riguarda l'agibilità, ex art. 24 L. 105/202, regolarizzato lo stato attuale, completati gli impianti ed ottenute le relative dichiarazioni di conformità, potrà essere attestata mediante presentazione della Scia per Agibilità tramite il portale *Impresainungiorno.*
- le spese riguardanti le prestazioni professionali di un tecnico incaricato alla redazione della Scia in sanatoria, comprensiva di rilievo anche con strumento dei luoghi, restituzione grafica, redazione delle dichiarazioni necessarie, presentazione nel portale *impresainungiorno* sono pari ad € 10.000,00.
- Per la presentazione della Scia per agibilità si prevede una spesa pari ad € 7.000,00.

Note sulla conformità edilizia: stato attuale non conforme

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Interventi
In forza della delibera:	DCC n. 78 del 05.10.2022
Zona omogenea:	**C1 - art. 28**
Norme tecniche operative:	Art. 28 1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq. 2. Nelle zone C1 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. *Indice di copertura massimo* = 35% *Superficie del lotto minimo* = mq 800 *Altezza massima dei fabbricati* = ml. 12,50. *Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 6,00 *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00; è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. *Distanza minima dai confini del lotto* = pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante. *Distanza minima dalle strade*: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe92580027498e5f

	distanze minime dalle strade sono le seguenti: - Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00; - Strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e 15,00 = ml. 7,50; 3. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche. 4. Nelle zone C1, fatto salvo quanto previsto dai successi commi da 5 a 9, è ammessa la localizzazione di Credito edilizio fino ad un indice di edificabilità fondiaria massima di 0,4 mq/mq. In alternativa è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 4 del precedente art. 22. 5. Nelle zone C1 sono individuati i "*lotti con Superficie Complessiva predefinita*" in cui per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita: superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima). 6. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di jus aedificandi dei lotti con superficie complessiva predefinita di cui al comma precedente decadono e relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017. 7. Nelle zone C1 sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 5 commi 3, 4 e 5. 8. Nelle zone C1 sono individuati i perimetri dei Progetti norma entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo art. 8. 9. Entro le zone C1 sono stati individuati specifici "*ambiti di integrità ambientale in ambito urbano*" in cui non è ammessa la localizzazione di credito edilizio e si applica la disciplina di cui al precedente art. 17 comma 2 lettera f).

LOTTO 1 - Descrizione: villa con garage e scoperto attrezzato di pertinenza

NB: Le superfici descritte fra parentesi sono da considerarsi nette.

Trattasi di villa (sub. 5) con ampio garage (sub. 6) e scoperto (sub. 4) attrezzato di pertinenza, sita nella frazione Passerella nel Comune di San Donà di Piave (Ve), posto lungo la riva sinistra del Fiume Piave.
Il lotto su cui insistono le unità oggetto di pignoramento è posto all'intersezione di via Passerella con via Aldo Rossi e a m. 400 dall'Argine Destro Piave (SP51 e SP47).
Gli accessi pedonale e carrabile sono posti lungo via Passerella. Il civico è il n. 21.

VILLA (SUB. 5)
La villa si sviluppa su tre livelli: piano interrato, terra e primo.

L'ingresso principale è ubicato sotto l'ampio portico (mq 40,65 ed altezza ml. 2,16) a sinistra in fondo al vialetto d'accesso pedonale, preceduto da un piccolo portico con copertura in coppi di vetro (mq 12,40) ed adiacente ad una zona verde con serra (mq 5,08); un secondo ingresso è ubicato alla destra alla fine del vialetto d'accesso. Sul lato est dell'edificio è presente un ulteriore portico (mq 7,92) in corrispondenza dell'ingresso secondario.
Tra il corpo della villa e quello del garage si trova un passaggio coperto da ulteriore portico (mq 13,04) che mette in comunicazione con il magazzino (mq 17,22) posto sul retro del garage.

Il <u>piano terra</u> è così composto: dal soggiorno/pranzo (mq 52,86 ed altezza ml.2,66) con adiacente dispensa (mq 7,81) con predisposizione impianti per zona cottura, si prosegue a destra nel disimpegno del vano scala (mq 23,70 ed altezza ml. 2,09) dal quale si accede ad un piccolo disimpegno (mq 1,10) con bagno (mq 5,41) e lavanderia (mq 4,58); sul lato opposto è presente un vano per il tempo libero (mq 32,07 ed altezza ml. 2,07) con grande vetrata d'affaccio sul giardino con piscina.
Nel fabbricato dove trova sede il garage, è presente anche il magazzino (mq. 17,22 con h. 2,32 sotto

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe92580027498e5f

tavolato e 2,16 sotto trave) separato tramite porta Rei dal garage.

Il piano primo: dopo il vano scala si raggiunge un disimpegno (mq 9,76 esclusa scala ed altezza ml.2,70) dal quale si accede a sinistra ad una camera matrimoniale (mq 22,20) dotata di bagno (mq 3,89), cabina armadio (mq 9,18) e loggia (mq 5,20); a destra è presente un bagno (mq 10,33) e davanti al vano scale superando pochi gradini, si entra in un ampio vano sottotetto destinato a ripostiglio (mq 30,82) e illuminato anche da n.3 prese di luce protette da coppi in vetro e in un corridoio (mq 7,58).
Dal corridoio si accede ad una prima camera (mq 11,24) e ad una camera matrimoniale (mq 19,38) dalla quale mediante il superamento di n. 3 gradini si arriva al disimpegno (mq 1,62), con bagno (mq 6,45) e cabina armadio (mq 14,60) nel sottotetto, anch'essa illuminata anche da n. 2 prese di luce a tetto;

Il piano semi-interrato, areato con poche e piccole finestrelle su bocche di lupo è così organizzato: disimpegno (mq 17,46) con ripostiglio sottoscala, davanti al quale c'è un ulteriore ripostiglio (mq 3,07), un altro disimpegno (mq 1,40) con ulteriore piccolo ripostiglio (mq 1,60) con predisposizione per wc e cantina (mq 6,61), di seguito un vano denominato cavò (mq 4,13), una grande taverna (mq 44,42) con camino con piccolo vano destinato ad angolo cottura (mq 4,66).
Il piano seminterrato ha altezza utile interna pari a ml. 2,35.

GARAGE (SUB. 6)
L'unità (mq 44,85) è destinata al ricovero di n. 3 autoveicoli, con n. 3 portoni basculanti ubicati sul fronte principale rivolto a sud e accessibili dallo scoperto tramite il grande cancello carrabile posto su via Passarella con area di manovra esterna.
Il garage presenta un'altezza al colmo pari a ml. 4,41 sotto tavolato e ml. 4,27 sotto trave; in corrispondenza dei basculanti h. 3,50 circa sotto trave ed inoltre una porzione ribassata di h. 2,16 sotto un solaio in legno intermedio al di sopra del quale si trova un soppalco non accessibile di mq. 40,20.

SCOPERTO BCNC (SUB. 4 – comune ai subb. 5 e 6)
Lo scoperto di pertinenza è mantenuto in gran parte a verde con alcune zone pavimentate: il percorso tra l'accesso pedonale sulla recinzione e l'ingresso principale, il marciapiede intorno ai due edifici, lo spazio esterno all'accesso carraio e quello tra quest'ultimo ed il garage, la zona del gazebo posto nell'angolo nord-est, la zona intorno alla piscina nell'angolo sud-est.
Lo scoperto è attrezzato come già detto con piscina, gazebo metallico scoperto, barbecue in muratura.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a:

Sub 5 - villa	
- piano terra h.2,66	mq 52,86
- piano terra h.2,09	mq 82,32
- piano primo h.2,68	mq 93,56
- piano primo h. < m.2,58	mq 53,49
- piano interrato h.2,35	mq 83,36
- portico chiuso e serra	mq 45,73
- portici aperti	mq 33,36
- loggia (piano primo)	mq 5,20
- magazzino	mq 17,22
Sub. 6 - garage	
- garage	mq 44,85
- soppalco non accessibile	mq 40,20
superficie catastale del lotto sub. 4	mq 1271,00

La superficie lorda commerciale è di:

Sub. 5 - villa	
piano terra (villa) h. 2,66	mq 70,21

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

piano terra h. 2,09	mq	97,99
piano primo (villa) h: m 2,68	mq	122,16
piano primo (villa) h: m 1,16/2,14	mq	66,36
piano interrato h. 2,35	mq	116,36
piano terra - magazzino	mq	21,10
portico chiuso e serra	mq	48,57
portici	mq	33,36
loggia (piano primo)	mq	5,20
Sub. 6 garage		
piano terra (garage)	mq	49,39
soppalco non accessibile	mq	47,87
Sub. 4 bcnc		
scoperto (lotto mq 1.271-390,549)	mq	880,46
area gazebo (solo struttura)	mq	24,48
area piscina (prof. max 1,50)	mq	44,27 (mq. 31,71 vasca)

È posto al piano: S1-T-1
L'edificio è stato costruito nel: 1991-1995
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 21
Stato di manutenzione generale del bene pignorato: discreto con finiture ed impianti da completare, oltre che alcune opere di manutenzione ordinaria necessaria dopo anni di abbandono.

[redacted] esecutata ha segnalato alla sottoscritta una lista di opere che riterrebbe necessaria al completamento dell'edificio tra le quali:
- allacciamento gas
- completamento impianto termico
- completamento impianto elettrico abitazione e garage
- installazione impianto citofonico (già predisposto)
- installazione antenna(già predisposto)
- completamento impianto motorizzazione cancello carraio (già predisposto)
- installazione n. 2 unità esterne e split interni impianto climatizzazione
- Installazione termoconvettori n. 2 nella taverna
- finiture rivestimento di n. 1 bagno e fornitura e posa apparecchi sanitari completi di rubinetteria in n. 4 bagni
- fornitura e posa battiscopa in legno ove mancante
- finitura caminetto nel soggiorno
- posa di n. 5 finestre da tetto nei 2 locali mansardati al p. primo
- ripassatura copertura abitazione
- manutenzione e/o ev. sostituzione capriata in legno sul fronte strada
- ridipintura facciate esterne
- fornitura e posa motori per funzionamento piscina(già predisposti)
- manutenzione gazebo in ghisa
- completamento barbecue in muratura
- sistemazione scoperto a giardino e rinnovo impianto irrigazione
- manutenzione impianto fognario

Si precisa che la sottoscritta non è in grado di soppesare l'effettiva esigenza di eseguire queste opere di completamento la cui verifica necessiterebbe di costose ed invasive attività con il coinvolgimento di diverse figure artigianali e professionali.

In ogni caso l'incompletezza dell'edificio viene valutata con l'applicazione di una percentuale di deprezzamento.

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

Componenti edilizie e costruttive:

Villa

Cancello pedonale	tipologia: apertura elettrica materiale: metallo apertura: anta a battente condizioni: buone
Cancello carrabile	tipologia: apertura elettrica materiale: metallo apertura: anta a battente condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: scorrevoli/a battente/ribalta materiale: legno Douglas verniciato color bianco condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: ante a battente materiale: piano terra e primo: rovere massiccio laccato bianco, p. interrato: rovere massiccio condizioni: buone Note: maniglie in ottone
Pavim. Interna	materiale: hall: marmo biancone con listoni massicci in rovere, altri locali esclusi i servizi: quadrotte in rovere, bagni e cucina/dispensa mosaico in marmo, p. interrato: cotto levigato condizioni: buone

Garage

Portone	tipologia: n. 3 basculanti materiale: lamiera zincata verniciata (coibentati e motorizzati) condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ciottoli tranciati annegati condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	Predisposizione
Citofonico	Presente
Condizionamento	Sola predisposizione senza unità esterne e split
Elettrico/idrico	Presente
Fognatura	*Presente*
Gas/termico	Caldaia + radiatori da installare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le consistenze delle unità immobiliari vengono determinate applicando alla superficie effettiva un coefficiente dipendente dall'utilizzo dei vani.
Per i vani abitativi con altezza regolamentare si applica il coefficiente 1, per tutti gli altri vani si applicano coefficienti di riduzione variabili tra lo 0,70 e lo 0,35, per i garage si utilizza il coefficiente dello 0,50.
Tali coefficienti sono desunti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa).

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario €/mq
BCNC - Fg 71 mapp. 420 sub. 4					
scoperto	Sup. esterna	880,46	0,10	88,04	
area gazebo		24,48	0,15	3,67	
piscina		44,27	0,20	8,85	
Villa - Fg 71 mapp. 420 sub. 5					
piano interrato - h: m 2,35	Sup. lorda di pavimento	116,36	0,35	40,72	
piano terra - h: m 2,66		70,20	1	70,20	
piano terra h.2,09		97,99	0,40	39,20	
magazzino - h: m 2,16/2,32		21,10	0,40	8,44	
portico chiuso e serra - h: m 2,16		48,57	0,70	34,00	
portici		33,36 (25+8,36)	(25x0,35)+(8,36x0,10)	9,58	
piano primo - h: m 2,68		122,16	1	122,16	
piano primo - h: m 1,16/2,14		66,36	0,35	23,22	
loggia		5,20	0,35	1,82	
Garage - Fg 71 mapp. 420 sub. 6					
piano terra	Sup. lorda di pavimento	49,39	0,50	24,69	
soppalco non accessibile		47,87	0,15	7,18	
Totale				**481,77**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: residenziale
Sottocategoria: ville e villini

Valori relativi alla Agenzia del Territorio
Periodo: 1-2024
Zona: Extraurbana/Zona rurale e località
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: ville e villini
Superficie di riferimento: lorda
Stato conservativo: ottimo
Valore di mercato min/max (€/mq): 1.000/1.400

LOTTO 1 – Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria: [redacted]
in forza di atto c/v rep. n. 35925/9575 notaio Battista Giovanni Lapis del 09.04.1984;
trascritto a Venezia, in data 19.04.1984, ai nn. 8452/6916.
Note: [redacted] *acquista, per la quota dell'intero, da* [redacted] *il terreno identificato al C.T. del Comune di San Donà di Piave al Fg 71 mapp.247.*

Proprietaria: [redacted] al **08.04.2008 al 10.06.2020**
in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Venezia rep. n. 66/2008 cron 127 del 08.04.2008;
registrato a Venezia, in data 15.04.2008 al n. 1590 Serie Atti Giudiziari;
trascritto a Venezia, in data 30.04.2008, ai nn. 15165/9288.

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

Note: [redacted] *con decreto di trasferimento giudiziale, si aggiudica per la quota dell'intero la piena proprietà dei beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di San Donà di Piave al Fg 71 mapp. 420 subb. 1 (area comune), 2 (C/6) e 3 (A/7) - ora identificati con i subb. 4-5-6.*

Proprietaria: [redacted] **dal 10.06.2020 ad oggi**
In forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE – VOLTURE SOCIETARIE del 10/06/2020 Pubblico ufficiale Terracina Valeria Repertorio n. 20478 Sede T57.
Registrazione Volume 1T n. 10888 registrato in data
15/06/2020 - mutamento di denominazione di impresa Nota presentata con Modello Unico n. 46.2/2020 - Pratica n. VE0054791 in atti dal 15/06/2020.

Occupati dall'esecutata.

Con comunicazione del 13.05.2024 l'Agenzia delle Entrate (allegata) ha dichiarato l'assenza di contratti di locazione /comodato registrati.

LOTTO 1 - Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 ***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*** Nessuna

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

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:*** Nessuna

6.1.4 ***Altre limitazioni d'uso:*** Nessuna

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- **Ipoteca volontaria** a favore di [redacted] contro La [redacted];
  Derivante da: mutuo fondiario;
  Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00;
  A rogito del notaio Terracina Valeria del 23.04.2010 ai nn. 12930/7947;
  Iscritta a Venezia il 27.04.2010 ai nn. 14062/3033.
  Note: gravante sui beni identificati al catasto fabbricati del Comune di San Donà di Piave (Ve) **Fg 71 mapp. 420 subb. 3-2-1 (ora 4-5-6).**
  Annotazione ad iscrizione nn. 9167/1669 del 21.03.2011 derivante da erogazione a saldo del 03.03.2011 notaio Terracina V. n. rep. 13804/8584.

6.2.2 ***Pignoramenti:***
Atto di Pignoramento del 21.03.2024 n. rep. 1163 emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia
trascritto in data 22.03.2024 nn. 9484/7019 a [redacted] per la quota 1/1 gravante sui beni identificati al catasto fabbricati del Comune di san Donà di Piave (Ve) **Fg 71 mapp. 420 subb. 4-5-6** e Fg 45 mapp. 332 sub. 19 e mapp. 350 subb. 29 e 31.

6.2.3 ***Altri oneri:*** A carico del bene sono state emesse delle cartelle di riscossione con definizione agevolata da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sugli immobili oggetto di stima ed altri beni negli anni 2018/2019 per un totale di € 496,90.
Gli avvisi emessi negli anni dal 2020 al 2023 risultano pagati, mentre nel 2024 risulta un debito di € 59,80 (si veda all.).

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

6.3 Misure Penali Sconosciute

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

LOTTO 1 - 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 – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: /
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si considerino le spese di giardinaggio, manutenzione piscina.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /
Millesimi di proprietà: /
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il piano terra è accessibile, i piani interrato e primo potranno essere raggiunti mediante l'installazione di un servoscala.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

LOTTO 1 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'esperta ha effettuato una ricerca di valori di mercato sia presso operatori immobiliari della zona che visionando siti on-line (immobiliare.it, idealista.it etc).
Al momento non è offerta alcuna unità immobiliare complessa ed importante come quella in esame. È stata trovata in vendita una sola villetta di mq. 400 commerciali circa nella vicina località di Chiesanuova con valore richiesto di €/mq 1.380.
Gli operatori interpellati, in base allo stato attuale dell'immobile (che necessita di opere di completamento), la sua ubicazione, la ricchezza di accessori e rifiniture e il grado di appetibilità hanno indicato un valore al metroquadro di € 1.300.

Posto che i valori Omi (riferiti ad una condizione ottima) indicano un valore massimo di €/mq 1.400 (per condizione ottima) che si utilizza come valore base, si applica un coefficiente adeguativo pari a 0,80 che tiene conto sia della vetustà che della incompletezza di alcune dotazioni, che determina un valore unitari di € 1.120.

Ai fini della stima di applica il valore medio tra i due ora calcolati:

½ (€ 1.300 + € 1.120) = €/mq. 1.210

8.2.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

8.3.3 Valutazione corpi:

Destinazione	*Superficie Equivalente mq*	*Valore Unitario €/mq*	*Valore Complessivo €*
Villa con garage, scoperto attrezzato con piscina, gazebo, barbecue	481,77	1.210,00	582.941,70

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

Valore corpo/ complessivo intero/ complessivo diritto e quota € 582.941,70
Valore di stima € 582.941,70

Riepilogo:

ID Immobile	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Villa con garage e scoperto	481,77	€ 1.210,00	€ 582.941,70

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 20 %, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.; - € 116.588,34
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 18.182,00

- € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: /

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	*Costo*
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 447.842,36**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:
Attestazione Prestazione Energetica: Da una verifica eseguita nel sito Regione Veneto, non risulta depositato alcun attestato relativo all'immobile. Lo stesso potrà essere redatto con un costo presunto di € 400,00.

LOTTO 1 - Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: colpita la quota dell'intero.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale dell'esecutata
3. Estratto mappa Fg 71 mapp. 420 del Comune di S. Donà di Piave
4. Visure storiche Fg 71 mapp. 420 subb. 5-6-4

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe925800274986f

5. Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
6. Planimetrie catastali Fg 71 mapp. 420 subb. 5-6
7. Decreto Trasferimento Tribunale di Venezia n. 66/2008
8. Accesso atti - Concessione Edilizia 1987/135 e Variante in co_1991/8359
9. Accesso atti – PdC in sanatoria 2010/106
10. Accesso atti - PdC in sanatoria 2010/106 – prima variante
11. Estratto Piano Interventi ed estratto NTO del Comune di San Donà di Piave
12. Comunicazione Agenzia delle Entrate del 13.05.2024
13. Comunicazione del Consorzio di Bonifica del 22.08.2024
14. Ispezioni ipotecarie
15. Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: soggetta ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 1	Villa con garage e scoperto attrezzato di pertinenza

LOTTO 2
Beni in San Donà di Piave (Ve) - via Jesolo 6
Identificati al CF del comune di San Donà di Piave (Ve)
Fg 45 mapp. 332 sub. 19 – ufficio
Fg 45 mapp. 350 sub. 29 – garage
Fg 45 mapp. 350 sub. 31 – garage

Risposta al primo punto del quesito
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

Risposta al secondo punto del quesito
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutata

[redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]
P.IVA : [redacted]
Sede: San Donà di Piave (Ve) – via Jesolo 6

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di ufficio al piano terra in edificio condominiale e n. 2 garages in autorimessa interrata.

Caratteristiche zona: centro storico
Area urbanistica: A1
Servizi presenti nella zona: Municipio, licei e istituti tecnici, piscine, palazzetto dello sport, ospedale
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale
Importanti centri limitrofi: Jesolo, Eraclea, Cortellazzo
Attrazioni paesaggistiche: fiume Piave, Parco Fluviale del fiume Piave
Attrazioni storiche: ponte della Vittoria
Principali collegamenti pubblici: stazione autobus urbani ed extraurbani a 500 m. circa, stazione ferroviaria a 1.5 km.

Identificativo corpi:

siti in **via Jesolo 6 - San Donà di Piave (Ve)**

Quota e tipologia del diritto

[redacted] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe925800274498e5f

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 45, particella 332, subalterno 19
indirizzo via Jesolo, piano T, Comune di San Donà di Piave (Ve), categoria A/10, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 61, rendita € 1.007,09.
Derivante da: Fg 45 mapp. 133 sub. 4.
Confini: a nord con spazio comune, a est con spazio comune e altra proprietà, a sud con mapp. 56 a ovest con b.c.n.c a tutte le unità (portico comune ad uso pubblico).

Foglio 45, particella 350, subalterno 29
indirizzo via Jesolo, piano S1, Comune di San Donà di Piave (Ve), categoria C/6, classe 7, consistenza mq 18, superficie catastale mq 18, rendita € 69,72.
Derivante da: Fg 45 mapp. 52 sub. 3 e Fg 45 mapp. 61 sub. 5.
Confini: a nord con spazio di manovra (sub. 1), a ovest con sub. 31 della stessa proprietà, a sud con sub. 30 di altra proprietà, ad ovest con mapp. 332 sub. 4 di altra proprietà.

Foglio 45, particella 350, subalterno 31
indirizzo via Jesolo, piano S1, Comune di San Donà di Piave (Ve), categoria C/6, classe 7, consistenza mq 18, superficie catastale mq 20, rendita € 69,72.
Derivante da: Fg 45 mapp. 52 sub. 3 e Fg 45 mapp. 61 sub. 5.
Confini: a nord con spazio di manovra (sub. 1), a ovest con sub. 32 di altra proprietà, a sud con mapp. 332 sub. 4 di altra proprietà, ad ovest sub. 30 di altra proprietà e sub. 29 della stessa proprietà.

Note sulla conformità catastale: planimetria non conforme allo stato attuale, ma conforme allo stato precedente la fusione con altra u.i.

LOTTO 2 - Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

UFFICIO PRESSO PALAZZO [redacted]

Numero pratica: 208/2001 prot. 5512/29218 del 29.08.2001
Archiviazione: 197 del 16.02.2001
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di un edificio residenziale e direzionale
Oggetto: Fg 45 mapp. 52 – via Jesolo
Presentazione in data: 16.02.2001
Rilascio in data: 09.08.2001

Numero pratica: 208/2001 VAR.CE. prot. 31405 del 14.09.2004
Archiviazione: 1438 del 11.08.2004
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante Concessione Edilizia
Per lavori: Variante P.E. 208/2001
Oggetto: Fg 45 mapp. 332
Presentazione in data: 11.08.2004
Rilascio in data: 14.09.2004

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

Numero pratica: 208/2001 e succ. var. prot. 1181 del 26.01.2005
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: ABITABILITÀ
Oggetto: Fg 45 mapp. 332 subb. 16-17-18-**19** (a destinazione direzionale al p.t.) e Fg 45 mapp. 332 subb. 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33 (a destinazione residenziale)
Presentazione in data: 13.01.2005
Rilascio in data: 26.01.2005

Numero pratica: 181/2008 prot. 17360 del 29.04.2008 e succ. int. prot. 20239 del 20.05.2008
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: D.I.A.
Per lavori: Apertura foro di collegamento tra due distinte unità ad uso ufficio
Oggetto: Fg 45 mapp. 332 sub. 18-19
Presentazione in data: 29.04.2008
Collaudo D.I.A. in data : 18.07.2008 prot. 29067

GARAGES PRESSO AUTORIMESSA VENEZIA

Numero pratica: 210/2001 prot. 5513/30255 del 03.07.2001
Archiviazione: 196 del 16.02.2001
Intestazione: Impresa [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di un'autorimessa interrata
Oggetto: Fg 45 mappali 143, 248, 249, 262, 52, 58, 59, 60, 61, 62.
Presentazione in data: 16.02.2001
Rilascio in data: 03.07.2001

Numero pratica: 4404 VAR. CE. 210/2001 prot. 4404/11292 del 18.03.2005
Archiviazione: 117 del 04.02.2005
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Dia in Variante in corso d'opera alla Concessione Ed. 5513/30255
Per lavori: di realizzazione di un parcheggio pubblico, marciapiedi ed opere di urbanizzazione interne all'ambito 4a e 4b1 del P.P. dell'isolato 5
Oggetto: Fg 45 mappali 332, 349, 350.
Presentazione in data: 04.02.2005
Rilascio in data: 18.03.2005

Numero pratica: 210/2001 e succ. var. prot. 1592 del 11.02.2005
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: AGIBILITÀ
Oggetto: costruzione di autorimessa interrata - Fg 45 mapp. 332 subb. 1-12, fg 45 mapp. 349 subb. 1-38, Fg 45 mapp. 350 subb. 1-12/16-35 e Fg 45 mapp. 351 subb. 1-3
Presentazione in data: 17.01.2005
Rilascio in data: 11.02.2005

Numero pratica: 48073
Intestazione: Condominio Complesso Venezia
Tipo pratica: Rinnovo periodico conformità antincendio fino al 20.06.2027
Oggetto: autorimessa interrata – con sup. mq. 4308 a servizio del Condominio Complesso Venezia
Presentazione in data: 01.06.2022

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- Lieve modifica interna al W.C. dell'ufficio, ricavando un ulteriore separazione tra zona lavabo e zona w.c., essendo venuto a mancare il vero anti-bagno in virtù della fusione tra due uffici adiacenti;
- modifiche eseguite agli impianti per effetto della fusione degli uffici, segnalate dalla proprietà;
- Questo è in contrasto con quanto dichiarato dal progettista e D.L nella D.I.A. N. 181/2008, CHE NON PREVEDEVA ALCUNA MODIFICA AGLI IMPIANTI ESISTENTI e quindi il non obbligo di deposito del progetto impianti.

Regolarizzabili mediante: Scia per frazionamento n. 2 unità ad uso ufficio, con ricostruzione del muro di separazione (ed eventualmente ripristino degli impianti che lo necessiteranno, previa verifica effettuata da perito termotecnico): € 7.000,00 per redazione pratica e D.L. (comprensive dei € 150,00 per diritti segreteria Scia) ed € 10.000,00 a corpo per sole opere edili.
Non sarà necessario variare la scheda catastale in quanto mai aggiornata per fusione u.i.

Note sulla conformità edilizia: da ripristinare

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Interventi
In forza della delibera:	DCC n. 78 del 06.10.2022
Zona omogenea:	A1 – centro storico
Norme tecniche operative:	Art. 23 1. Entro le zone A1- Centro Storico sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), h), i), j) del precedente art. 22. Non sono ammesse le destinazioni di cui alla lettera g), del precedente art. 22. 2. Tipi di intervento ammessi: secondo quanto previsto dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nel rispetto della disciplina di zona di cui ai commi successivi. 3. Nelle zone A1, al fine di confermare l'assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, si applica la seguente disciplina di zona, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015: *Altezza massima dei fabbricati* = non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti di valore storico testimoniale, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml. *Raggio minimo* (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 3,00 *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 6.00; *Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 1,50; è

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

	ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante. *Distanza minima dalle strade* = ml 5,00 o secondo gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada. 4. Negli elaborati grafici del PI sono individuati dei lotti con Superficie Complessiva predefinita, in cui per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita: superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima). 5. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di jus aedificandi dei lotti con superficie complessiva predefinita di cui al comma precedente decadono e si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 2. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017. 6. Nelle zone A1 sono individuati i perimetri delle Unità Minime di Intervento, disciplinate con specifiche Schede Urbanistiche entro i quali si applicano le disposizioni del Comparto Urbanistico di cui al precedente articolo art. 6.

LOTTO 2 - Descrizione: Ufficio al piano terra con due garage nel piano interrato

Trattasi di ufficio ubicato al piano terra del *Residence* [redacted]cente parte del Complesso Immobiliare "*Venezia*" costituito da quattro edifici denominati P[redacted]messa al piano interrato.
L'ufficio, individuato con il numero interno U4 nel Regolamento condominiale, è composto da (le superfici fra parentesi sono nette): ingresso (mq 15,91), due uffici (rispettivamente di mq 15,64 e 14,81), un antibagno (mq 1,70) e un bagno di (mq complessivi 2,71).
N[redacted]B. Attualmente l'unità è collegata tramite l'anti-bagno ad altro ufficio della stessa proprietà composto da due stanze con bagno, non oggetto della presente Esecuzione.

L'ufficio è dotato di due garage posti nell'autorimessa dell'interrato ed identificati con i sub. 29 (mq 15,74) e sub. 31 (mq 17,89) del mapp. 350 del Fg 45[redacted]

La superficie netta complessiva dell'**ufficio (sub. 19)** è pari a mq 50,77.
La superficie lorda commerciale è di mq. 59,09.
È posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 200[redacted]
L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno U4 (si veda Regolamento condominiale)
Ha un'altezza utile interna di: il soffitto dell'immobile è stato modificato applicando delle finte travi - altezza sottotrave m 2,575 / sottotavolato m 2,72-2,735
Stato di manutenzione generale del bene pignorato: ottimo

La superficie netta complessiva dei **garage (sub. 29)** pari a mq 15,74.
La superficie lorda commerciale è di mq 16,70.
Ubicazione al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004
L'unità immobiliare è identificata con il numero: G58 e G59 nei verbali condominiali
Ha un'altezza utile interna di: m 2,40
Stato di manutenzione generale del bene pignorato: buono

La superficie netta complessiva dei **garage (sub. 31)** pari a mq 17,89.
La superficie lorda commerciale è di mq 19,00.
Ubicato al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2004
L'unità immobiliare è identificata con il numero: G58 e G59 nei verbali condominiale
Ha un'altezza utile interna di: m 2,39
Stato di manutenzione generale del bene pignorato: buono

Condizioni generali dell'immobile condominiale: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Ufficio – Fg 45 mapp. 332 sub. 19

Portone condominiale	tipologia: anta a battente materiale: alluminio con specchiature in vetro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: alluminio
Infissi interni	tipologia: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: listoni condizioni: legno
Portone di ingresso	tipologia: blindata condizioni: buone
Rivestimento	tipologia: cartongesso condizioni: buone

Garage - Fg 45 mapp. 350 sub. 29

Accesso carraio da rampa	Cancello elettrico scorrevole
Portone	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: buone
Impianti	tipologia: elettrico

Garage - Fg 45 mapp. 350 sub 31

Accesso carraio da rampa	Cancello elettrico scorrevole
Portone	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: apertura verso bocca di lupo con griglia in alluminio
Pavim. Interna	materiale: cemento condizioni: buone
Impianti	tipologia: elettrico

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

Impianti:

Ascensore	presente
Citofonico	presente
Condizionamento	presente
Elettrico/idrico	Presente. Non reperite le relative dich. conformità impianti*
Fognatura	Presente: Autorizzazione allo scarico del 10.11.2004 rilasciata da A.S.I.
Gas/termico	Caldaia a gas autonoma con termosifoni*
Antifurto	Presente ma non funzionante
Antincendio	

**nella DIA per accorpamento e fusione dei due uffici adiacenti il professionista incaricato, in sede di collaudo finale, ha dichiarato che non sono state eseguite modifiche agli impianti e di conseguenza non allegava alcun progetto degli stessi.*
Il legale rappresentante della società ha dichiarato nel corso del sopralluogo che gli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento sono stati unificati.
La sottoscritta non è stata in grado di effettuare le verifiche.
Fa presente che sul retro dell'edificio sono presenti le caldaie di ciascuna unità immobiliare del piano terra nel numero di quattro.
Gli eventuali controlli potranno essere eseguiti se sollecitati da parte esecutante facendo affiancare all'esperto un tecnico impiantista.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

le consistenze delle unità immobiliari vengono determinate applicando alla superficie effettiva un coefficiente dipendente dall'utilizzo dei vani. Per l'ufficio si applica il coefficiente 1, per i garage i coefficienti dello 0,50.
Tali coefficienti sono desunti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario €/mq
Ufficio - Fg 45 mapp. 332 sub. 19	Sup. lorda di pavimento	59,09	1	59,09	1.520,00
Garage - Fg 45 mapp. 350 sub. 29	Sup. lorda di pavimento	16,70	0,50	8,35	
Garage - Fg 45 mapp. 350 sub. 31	Sup. lorda di pavimento	19,00	0,50	9,50	
				76,94	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: residenziale
Sottocategoria: uffici

Valori relativi alla Agenzia del Territorio
Periodo: 1/2024
Zona: Centrale/Centro storico
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: uffici
Superficie di riferimento: lorda
Stato conservativo: ottimo
Valore di mercato min/max (€/mq): 1.700/2.100

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

LOTTO 2 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria: [redacted] dal **10.06.2020** ad **oggi**
In forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE – VOLTURE SOCIETARIE del 10/06/2020 Pubblico ufficiale Terracina Valeria Repertorio n. 20478 Sede T57
Registrazione Volume 1T n. 10888 registrato in data 15/06/2020 - mutamento di denominazione di impresa.
Nota: presentata con Modello Unico n. 46.2/2020 - Pratica n. VE0054791 in atti dal 15/06/2020.

Proprietaria: [redacted] al **10.06.2020**
in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Bianchini Anna in Venezia, in data 17.12.2007, rep. n. 25307/7211;
registrato a Venezia, in data 27.12.2007 al n. 6381 Serie 1T;
trascritto a Venezia, in data 28.12.2007, ai nn. 53821/30426.
Note: *L[redacted]sta, per la quota dell'intero, da [redacted] beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di San Donà di Piave al **Fg 45 mapp. 332 sub. 19*** (ufficio al piano terra individuato con il n. interno U4 nel Regolamento condominiale) *e **mapp. 350 subb. 29 e 31*** (individuati con i nn. interni G58 e G59 nel Regolamento condominiale) *e facenti parte del fabbricato denominato " [redacted] del complesso immobiliare "Venezia" costituito da 4 edifici denominati [redacted] collegati con autorimessa al piano interrato attraverso 6 nodi verticali comprensivi ognuno di scala ed ascensore)sito in San Donà di Piave via Jesolo n.6 int.4*
Nella vendita è compresa quota di comproprietà:

- *40,519/1000 delle parti del fabbricato che sono comuni per legge ed in particolare: autoclave, vano scale, vano motori, ascensore, disimpegno e ripostiglio identificati con il mapp. 332 sub. 1 bcnc ai subb. dal 16 al 33 compresi, del portico ad uso pubblico identificato con il mapp. 332 sub. 13 b.c.n.c. a tutte le u.i., dell'area scoperta di mq. 11 identificata con il mapp. 332 sub. 14 b.c.n.c. ai subb. dal 16 al 33 compresi;*
- *8,194/1000 per il garage identificato con il n. G58, 7,461/1000 per il garage identificato con il n. G59 delle parti comuni relative ai garages nell'interrato, comuni a tutti i sub. del piano interrato dei mapp. 290, 332, 348, 349, 350 e precisamente: dei percorsi e aree di manovra (mapp. 350 sub. 1), vano pompe e vasca di accumulo antincendio (mapp. 350 sub. 2), area di manovra (mapp. 332 sub. 2), dell'area di manovra, vano scala (mapp. 351 sub. 1), area di manovra (mapp. 349 sub. 2), area di manovra (mapp. 348 sub. 2) e area di manovra e rampa di accesso (mapp. 290 sub. 70) e area di manovra (mapp. 290 sub. 76).*

Proprietaria: [redacted] **17.11.2000** ad **17.12.2007**

- in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Bianchini Antonio, in data 16.11.2000, rep. n. 99081;
  trascritto a Venezia, in data 06.12.2000, ai nn. 35112/22933.
  Note: La S[redacted]acquista - dai signori L[redacted]
  - la quota indivisa di 440/1000 C.T. Fg.45 mapp.62/a di mq.200 e C.F. fg. 45 mapp. 61 sub. 3 area urbana di mq. 200, ed altri mappali costituenti tutti insieme l'area in via Aquileia che costituisce l'area condominiale dei due fabbricati che dovevano sorgere sull'area del comparto, nonché l'area da cedersi al Comune di San Donà di Piave con diritto di utilizzo di parte del sottosuolo per la realizzazione del parcheggio;
  - dal signor [redacted]o la porzione di fabbricato con annesso scoperto sito in via Jesolo (fg. 3 mapp. 133 sub. 1, mapp. 52 sub. 2);

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

- dalla signora [redacted] residua porz. fabbricato fg. 45 mapp. 133 sub. 2 e sub. 33 e quota indivisa di 440/1000 di aree da cedere al Comune...;

Con lo stesso atto [redacted] hanno acquistato dai signori [redacted] altri beni nel medesimo comparto edilizio fra via Aquileia e via Jesolo.

- in forza di atto di permuta - a rogito notaio Bianchini Antonio, in data 17.11.2000, rep. n. 99088; trascritto [redacted] Venezia, in data 06.12.2000, ai nn. 35113/229[redacted] [redacted] M[redacted]opr. 2/[redacted](propr. 3/7) e [redacted] ([redacted]recisato il rispettivo ius aedificandi nel sottosuolo degli immobili.

Identificativo corpi:
siti in via Jesolo 6 – San Donà di Piave (Ve)

[redacted]la data del 13.05.2024, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione /comodato registrati per i parametri di ricerca. (si veda richiesta e risposta – Allegate).

LOTTO 2 - Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 ***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*** Nessuna

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

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:*** Il portico identificato al fg. 45 mapp. 332 sub. 13 è gravato da servitù di passaggio di uso pubblico costituita con atto rep. 111796 del 22.06.2006 Notaio A. Bianchini trascritto a Venezia il 08.07.2006 ai nn. 30673-4-5-6-7/17589-90-1-2-3.

6.1.4 ***Altre limitazioni d'uso:*** Nessuna

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento (aggiornati alla data del 14.10.2024):

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- **Ipoteca volontaria** a favore di B[redacted]
  Derivante da: mutuo fondiario;
  Importo ipoteca: € 390.000,00; Importo capitale: € 195.000,00;
  A rogito del notaio Bianchini Anna del 17.12.2007 ai nn. 25308/7212;
  Iscritta a Venezia il 28.12.2007 ai nn. 53822/13203.
  gravante sui beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di san Donà di Piave (Ve) **Fg 45 mapp. 332 sub. 19 e mapp. 350 subb. 29 e 31**.

6.2.2 ***Pignoramenti:***

Atto di Pignoramento del 21.03.2024 n. rep. 1163 emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia;
trascritto in data 22.03.2024 nn. 9484/7019 a favore [redacted]per la quota 1/1 gravante sui beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di san Donà di Piave (Ve) Fg 71 mapp. 420 subb. 4-5-6 e **Fg 45 mapp. 332 sub. 19 e mapp. 350 subb. 29 e 31**.

6.2.3 ***Altri oneri:*** A carico dei beni sono state emesse delle cartelle di riscossione con definizione agevolata da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili del Consorzio Bonifica Veneto Orientale gravanti sugli immobili oggetto di stima ed altri beni negli anni 2018/2019 per un totale di € 496,90.
Gli avvisi emessi negli anni dal 2020 al 2023 risultano pagati, mentre nel 2024 risulta un debito di € 5,17 (si veda all.).

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

6.3 **Misure Penali** Sconosciute

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe92580027498e5f

LOTTO 2 - 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 – eventuali cause in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: per l'ufficio € 989,27 prev. 2024; € 290,00 per i garages.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: alla data del 31.12.2023 non risultano spese insolute, come dichiarato dall'Amministrazione Studio Rialto;
Millesimi di proprietà: ufficio 40,519 – n. 2 garages 15,655
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

LOTTO 2 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'esperta ha effettuato una ricerca dei valori di mercato presso operatori immobiliari della zona (non avendo riscontrato valori comparabili attraverso atti di c/v) che ha prodotto una serie di valori unitari di vendita per immobili usati e di una certa vetustà (dai trenta ai cinquant'anni) che non permette una loro utilizzazione.
I valori Omi (riferiti ad una condizione ottima) vengono adeguati all'effettiva vetustà dell'unità immobiliare. L'agibilità risale al febbraio 2005 quindi il coefficiente da applicare, relativamente ad un immobile di qualità media in stato ottimo, è pari a 0,80.
Rispetto ai valori Omi riscontrati per la zona del centro storico che sono indicati da un minimo di €/mq. 1.700 a un massimo di €/mq 2.100, in considerazione della posizione dell'immobile che ospita l'ufficio oggetto della presente valutazione, strada a senso unico, con limitata possibilità di parcheggio, viene utilizzato il valore medio pari ad €/mq. 1.900.
€/mq. 1900 x 0,80 = €/mq 1.520

8.2.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

8.3.3 Valutazione corpi:

Destinazione *Fg 45*	*Superficie Equivalente mq*	*Valore Unitario €/mq*	*Valore Complessivo €*
Ufficio-mapp. 332 sub. 19	59,09	1.520,00	89.816,80
Garage-mapp. 350 sub. 29	8,35	1.520,00	12.692,00
Garage-mapp. 350 sub. 31	9,50	1.520,00	14.440,00

Valore corpo/Valore complessivo intero	€ 116.948,80
Valore di stima	€ 116.948,80

Riepilogo:

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

ID Immobile	*Superficie Lorda mq*	*Valore intero medio ponderale €/mq*	*Valore diritto e quota €*
n. 1 ufficio e n. 2 garage	76,94	1.520,00	116.948,80

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 11.694,88
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia. € 7.000,00 - € 0,00
  (Presentazione di una Scia per frazionare come ab origine le due u.i. ora fuse)
- Spese per il ripristino dell'u.i. separata da quella adiacente € 10.000,00
  (si considerano solamente i lavori edili in quanto non sono al momento valutabili quelli impiantistici).

Nb: la scheda catastale non dovrà essere aggiornata in quanto rappresenta la situazione originale dell'u.i. prima della fusione.

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	*Costo*
Cancellazione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 87.924,92**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: ufficio fg. 45 mapp .332 sub. 19
Attestazione Prestazione Energetica: Da una verifica effettuata nel sito Regione Veneto, non risulta A.P.E. registrato relativamente all'immobile Fg. 45 mapp. 332 sub. 1
Note: La redazione dell'A.P.E. da parte di un tecnico abilitato potrà essere effettuata ad un costo presunto di € 400,00.

LOTTO 2 - Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Colpita la quota dell'intero

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale dell'esecutata
3. Estratto mappa Fg 45 mapp. 332 e mapp. 350 - Comune di s. Donà di Piave
4. Visure storiche Fg 45 mapp. 332 sub. 19 e mapp. 350 subb. 29 e 31

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f

5. Elaborati planimetrici Fg 45 mapp. 332 sub. 19 e mapp. 350 subb. 29 e 31
6. Planimetrie catastali Fg 45 mapp. 332 sub. 19 e mapp. 350 subb. 29 e 31
7. Atto di compravendita rep. 25307 notaio Bianchini del 17.12.2007
8. Accesso atti - Concessione 2001/208
9. Accesso atti - Concessione 2001/210 del 03.07.2001
10. Accesso atti – Variante alla Concessione 2001/210 del 05.10.2004
11. Accesso atti - Variante alla Concessione 2001/210 del 18.03.2005 e DIA 2008/181
12. Accesso atti – Agibilità alla Concessione 2001/208 e 2001/210
13. Estratto Piano Interventi ed estratto NTO del Comune di San Donà di Piave
14. Comunicazione Agenzia delle Entrate del 13.05.2024
15. Comunicazione del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale del 22.08.2024
16. Comunicazione Amministratore Condominiale Studio Rialto del 23.07.2024
17. Ispezioni ipotecarie
18. Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: I.V.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 2	Ufficio con due garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	[redacted] quota 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	Catasto fabbricati del Comune di San Donà di Piave (Ve) **Foglio 45, particella 332, subalterno 19** indirizzo via Jesolo, piano T, Comune di San Donà di Piave (Ve), categoria A/10, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 61, rendita € 1.007,09; **Foglio 45, particella 350, subalterno 29** indirizzo via Jesolo, piano S1, Comune di San Donà di Piave (Ve), categoria C/6, classe 7, consistenza mq 18, superficie catastale mq 18, rendita € 69,72; **Foglio 45, particella 350, subalterno 31** indirizzo via Jesolo, piano S1, Comune di San Donà di Piave (Ve), categoria C/6, classe 7, consistenza mq 18, superficie catastale mq 20, rendita € 69,72.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 87.924,92**

29-10-2024

L'Esperta alla stima
Arch. Anna Pizziolo

Firmato Da: PIZZIOLO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72aaf5d4a14b2636fe9258002749 8e5f