



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 138/2023

AVVISO DI VENDITA
MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Alvise Bragadin

iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia

con studio in Venezia, Dorsoduro, 3540

tel. 041.5286059

fax: 041.5234812

pec: alvise.bragadin@venezia.pecavvocati.it

e-mail: bragadin@studiobragadin.eu

nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza 13.11.2024 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sara Pitinari, nell'esecuzione immobiliare in oggetto

AVVISA

che il giorno **18 marzo 2025, ad ore 15,30, nel suo studio a Venezia, Dorsoduro, 3540**, si procederà alla vendita senza incanto (**primo esperimento**), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 dei seguenti

DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA

*** **

LOTTO 1

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- Comune di Noventa di Piave, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 188, Sub 4, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 261 mq., Rendita euro 404,39, Via Romanzio n. 85, Piano T.

La perizia evidenzia che il mappale 188 sul quale insiste l'edificio cui appartengono i lotti 1, 2 e 3 ha catastalmente una superficie di 1.410 mq. e che una parte di questa superficie è occupata da una stradina ad uso pubblico denominata via Romanziol, indicata con un tratteggio nell'estratto mappa e riportata nelle planimetrie catastali come servitù di passaggio e che tale stradina che prosegue anche nell'edificio retrostante potrebbe essere oggetto di acquisizione gratuita dal Comune di Noventa di Piave.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA DEL LOTTO 1

- **prezzo base**: euro 93.000,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **euro 69.750,00**, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 marzo 2025 ore 12,00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **euro 1.000,00**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: no
- **spese condominiali impagate**; no
- **stato di occupazione del lotto**: occupato con contratto di locazione di immobile destinato a uso diverso da abitazione, sottoscritto in data 01/02/2018 e registrato a Treviso il 01/02/2018 al n. 1109 serie T e pertanto opponibile alla procedura. La durata della locazione è stata stabilita in anni sei con decorrenza dal 01/02/2018 al 31/01/2024. Allo stato attuale non risulta data alcuna disdetta al suddetto contratto nei termini di legge e pertanto il contratto si è rinnovato per altri sei anni. Il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 15.000,00 e dovrà essere corrisposto in dodici rate mensili anticipate di € 1.250,00 ciascuna, entro il giorno 10 di ogni mese;

- **tassazione**: registro come indicato nella perizia di stima.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Trattasi della piena proprietà di un immobile al piano terra a Noventa di Piave in via Romanziol n. 85 ed adibito a laboratorio a uso officina meccanica con corte esclusiva e corte comune ai sub 4, 5 e 6, composto da un vano a pianta quadrata con una porzione di mq 60,27 adibita a superficie vendita (destinazione commerciale) e la restante area di mq 176,44 adibita ad attività artigianale, ci sono inoltre: - un servizio igienico; - un vano a uso ufficio; - un vano adibito a centrale termica. L'area complessiva del Laboratorio è di circa mq 287. L'immobile è dotato di un ampio piazzale adibito ad area di manovra, sosta e parcheggio autoveicoli, pertinenziale all'officina. L'area scoperta confina a Nord con la Strada Provinciale n. 83 da cui ha accesso, e nel lato Est, porzione del Mappale 188, su cui insiste l'immobile in esame, è stata realizzata una strada a uso pubblico denominata Via Romanziol nella quale è presente un secondo accesso carraio a servizio dell'officina.

Il lotto 1 fa parte di un edificio risalente al 1967 composto al piano terra dal lotto 1 ad al piano primo da due appartamenti costituenti i lotti 2 e 3.

Gravano servitù come indicate nella perizia di stima.

Esistono difformità ed irregolarità come indicate nella perizia di stima.

Non risultano elaborati planimetrici depositati presso il Catasto di Venezia come indicato nella perizia di stima.

DIVERSAMENTE DA QUANTO INDICATO IN PERIZIA DI STIMA ESISTONO FORMALITA' NON CANCELLABILI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Dalla perizia di stima datata 10.2.2024 e redatta dall'arch. Stefano Barbazza risulta, tra l'altro, quanto segue:

...

4) Identificazione catastale

_ LOTTO n. 1: Laboratorio ad uso officina con scoperto esclusivo

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, l'immobile è identificato come segue:

Intestato ... -- Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati - Comune di Noventa di Piave – Via Romanziol n. 85 - • Foglio 6 – Mappale 188 - Subalterno 4, Categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), Classe 3, Consistenza 261 mq, Superficie Catastale 323 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 404,39; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 26/01/1998 prot. n. D01453; la suddetta unità immobiliare, come riportato nella planimetria catastale, è dotata di un'area scoperta a uso esclusivo e di un'area comune ad altre unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e oggetto di stima.

Si segnala che non risultano elaborati planimetrici depositati presso il Catasto di Venezia.

Al Catasto Terreni il Mappale 188, sul quale insiste l'unità immobiliare, oltre ad altre due unità oggetto della presente relazione, risulta Ente Urbano di 1.410 mq, si veda in allegato **B7** la visura catastale; parte dell'area è occupata da una stradina a uso pubblico, indicata in planimetria come servitù di passaggio.

Conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi risulta non conforme alla situazione catastale in quanto una parete divisoria che separava il vano ufficio dal vano archivio, è stata demolita senza autorizzazione. Per tale discrepanza si quantifica un costo di € 600,00 (seicento) per l'aggiornamento della planimetria catastale.

...

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale (allegato A2), gli immobili eretti sul Foglio 6 Mappale 188, confinano:

_ LOTTO n. 1: Laboratorio a uso officina con scoperto esclusivo (Sub 4)

- a Nord con Strada Provinciale n. 83 ;
- a Est con Strada Via Romanziol;
- a Sud con Mappale 342 (stessa proprietà ma non pignorato);
- a Ovest con Mappale 187;

...

6) Atti di provenienza - Servitù

Gli immobili esaminati nella presente relazione sono stati oggetto dei seguenti atti:

LOTTE n. 1 – n. 2 – n. 3

Le unità immobiliari sono pervenute in piena proprietà alla con Atto di Compravendita datato 07/11/2002 rep. n. 66.729 e racc. n. 14.218 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 22/11/2002 ai nn. R.G. 38.284 e R.P. 25.653, si veda in allegato **C1** la copia del documento.

Nel suddetto atto viene citata la servitù di cui all'atto di provenienza datato 14/06/1996 rep. n. 109.623 del Notaio Salvatore Romano di Treviso (TV), si veda in allegato **C2** la Nota di Trascrizione.

A margine della Nota di Trascrizione dell'atto di Compravendita datato 07/11/2002 rep. n. 66.729 e racc. n. 14.218 del Notaio Giacomo Pecorelli, con il quale la ... è divenuta proprietaria degli immobili in esame,

risultano le seguenti Annotazioni:

*** Annotazione n. 3.725 di R.P. e n. 20.524 di R.G. del 16/06/2010**, quale Inefficacia totale, Atto Giudiziario datato 20/01/2010 rep. n. 467, Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di San Donà di Piave (VE), a favore di ... contro ..., si veda allegato **C3**.

*** Annotazione n. 3.726 di R.P. e n. 20.525 di R.G. del 16/06/2010**, quale Inefficacia totale, Atto Giudiziario datato 20/01/2020 rep. n. 467, Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di San Donà di Piave (VE), a favore di ... contro, si veda allegato **C4**.

*** Annotazione n. 4.010 di R.P. e n. 22.746 di R.G. del 02/07/2010**, quale Inefficacia totale, Atto Giudiziario datato 15/04/2010 rep. n. 260, Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di San Donà di Piave (VE), a favore di ... contro ..., relativamente ai beni immobili oggetto della presente relazione, si veda allegato **C5**.

* * *

Lo scrivente segnala che, con Atto di “Costituzione di diritti reali a titolo oneroso”, datato 18/11/2003 rep. n. 69.986 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), la ha costituito a carico dei Mappali 188 (oggetto della presente relazione) e 342 (di sua proprietà, ma non oggetto di pignoramento), ed a favore del Mappale 341 (di proprietà della Società ...), servitù di passaggio di reti tecnologiche interrate di adduzione e scarico, si veda in allegato **C6** la Nota di Trascrizione.

* * *

* Atto di Compravendita del 14/06/1996 rep. n. 109.623 del Notaio Salvatore Romano di Treviso (TV), con il quale la Società ..., ha venduto e trasferito al Signor Silvano Toffolo – titolare della ditta individuale ..., gli immobili oggetto della presente relazione; si evidenzia che al momento dell’atto i dati catastali dei beni erano: Foglio 6 – Mappale 188 Subalterni 1 – 2 – 3. In tale atto viene specificato che sugli immobili compravenduti gravano le servitù costituite con l’atto rogato dal Notaio Lapis di San Donà di Piave in data 30/04/1965 e trascritto a Venezia in data 19/05/1965 ai nn. R.G. 5.461 e R.P. 4.663. In allegato **C2** si riporta la Nota di Trascrizione dell’atto notarile datato 14/06/1996.

* Atto di Compravendita del 07/01/1980 rep. n. 30.817 del Notaio Lapis di San Donà di Piave (VE), registrato a San Donà di Piave il 28/01/1980 al n. 448 Vol. 59/I°, con il quale il Signor ... ha venduto in piena libera proprietà alla Società ... gli immobili oggetto della presente relazione.

7) Stato di possesso

LOTTO n. 1: Laboratorio a uso officina con scoperto esclusivo (Sub 4)

Il laboratorio ad uso officina è occupato dal Signor ..., in qualità di titolare della omonima ditta ..., con contratto di locazione di immobile destinato a uso diverso da abitazione, sottoscritto in data 01/02/2018 e registrato a Treviso il 01/02/2018 al n. 1109 serie T.

La durata della locazione è stata stabilita in anni sei con decorrenza dal 01/02/2018 al 31/01/2024. Allo stato attuale non risulta data alcuna disdetta al suddetto contratto nei termini di legge.

Il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 15.000,00 (quindicimila) e dovrà essere corrisposto in dodici rate mensili anticipate di € 1.250,00 ciascuna, entro il giorno 10 di ogni mese.

A miglior chiarimento, si riportano in allegato **D1** la copia del contratto e la documentazione ricevuta dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio di San Donà di Piave.

Lo scrivente, dopo aver eseguito opportune verifiche di mercato e aver considerato l’importo effettivo, calcolata la rivalutazione secondo l’aggiornamento annuale ISTAT da Febbraio 2018 (canoni mensili) pari a € 1.250,00 a Dicembre 2023, segnala che l’importo aggiornato corrisponde a € 1.463,75, si veda allegato **D2**.

Verifica canone vile

Analizzando le quotazioni medie desunte dal sito di Borsino Immobiliare, relative ai canoni di affitto di immobili adibiti a Laboratori nel Comune di Noventa di Piave, si evince che il valore medio unitario a mq di superficie è di € 2,63. Nel caso in esame il valore unitario di locazione dell’officina, essendo la superficie catastale di mq 323, risulta:

$\text{€ } 1.463,75 : \text{mq } 323 = \text{€}/\text{mq } 4,53 > \text{ di €}/\text{mq } 2,63$, pertanto l’importo del canone di affitto dell’immobile in esame è congruo e superiore ai valori di mercato. In allegato **D3** si riportano i valori delle quotazioni pubblicate da Borsino immobiliare.

...

LOTTI n. 1 – 2 - 3

Strumento urbanistico Approvato:	il Comune di Noventa di Piave è dotato di il Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei Servizi Decisoria in data 16/12/2013, delibera di presa d’atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014, pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014; in attuazione di quanto previsto dalla L.R. Veneto 11/2004 e s.m.i., ad avvenuta approvazione del P.A.T. il
---	---

	P.R.G. vigente assume la veste di Piano degli Interventi.
Zona omogenea:	Art. 36 - Sottozone "C"
Norme tecniche di attuazione:	<p>NORME TECNICHE OPERATIVE</p> <p>Art. 36 Sottozone "C"</p> <p>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.</p> <p>2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale, ovvero secondo quanto previsto nei singoli Progetti norma di cui all'allegato 1b alle N.T.O..</p> <p>3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente Art. 35.</p> <p>4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.</p> <p>5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq. È sempre ammessa la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,40 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In allegato **E1** si riportano: lo stralcio del P.R.G. (P.I.) e l'Articolo 36 delle Norme Tecniche Operative.

9) Regolarità Edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa di Piave risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

LOTTE n. 1 – 2 – 3

1) Nulla Osta n. 38 dell'11/09/1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso officina meccanica

al piano terra con due abitazioni al piano primo, a nome dei ..., si veda allegato **F1**. Il Permesso di Abitabilità dei due alloggi è stato rilasciato in data 29/10/1971, si veda allegato **F2**; mentre il Permesso di Agibilità dell'officina è stato rilasciato in data 24/03/1980, si veda allegato **F3**;

2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13/96 prot. n. 5017 del 16/05/1996 per opere eseguite in difformità dagli strumenti urbanistici (costruzione di centrale termica e servizio igienico all'interno di edificio esistente e costruzione di tetto piano adibito a terrazza praticabile), a nome della ..., si veda allegato **F4**;

3) Concessione n. 15/97 prot. n. 4726 del 14/04/1997 per realizzazione di nuova recinzione, adeguamento impianto fognario e parziale cambio di destinazione d'uso (per mq 60,27 da artigianale a vendita relativa all'attività svolta nell'officina), a nome di ... si veda all. **F5**;

4) Variante prot. n. 6333 del 15/05/1997 alla Concessione n. 15/97 del 14/04/1997 per realizzazione di nuova recinzione, adeguamento impianto fognario e parziale cambio di destinazione d'uso (per mq 60,27 da artigianale a vendita relativa all'attività svolta nell'officina), si veda allegato **F6**. Si segnala che nel fascicolo depositato in Comune è presente l'elaborato grafico della Tavola 2, mancano invece l'elaborato grafico della Tavola 1 e altra documentazione.

5) D.I.A. prot. n. 10060 del 25/07/1997 – pratica edilizia n. 203 del 26/07/1997, a nome della ..., per:

- parziale modifica alla recinzione (lato strada privata) per la realizzazione di un nuovo accesso pedonale;

- tombamento della scolina a confine tra il Mappale 188 (di proprietà ...) e il Mappale 84 (di proprietà ...) con tubi in cemento diametro 40 a bicchiere posti in opera a livello di quelli del ponte esistente. Si segnala che nel fascicolo dell'ufficio tecnico comunale è riportata una nota secondo la quale per la realizzazione delle opere di tombamento è stata sottoscritta apposita convenzione con la In allegato **F7** si riporta la Tavola n. 2 di progetto.

6) Lo scrivente segnala che non ha reperito Permessi di Abitabilità / Agibilità successivi all'anno 1980.

Conformità edilizia

LOTTO n. 1: Laboratorio a uso officina con scoperto esclusivo (Sub 4)

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi risulta conforme alla situazione edilizia autorizzata, fatta eccezione per una parete divisoria che separa il vano ufficio dal vano archivio, la quale è stata demolita senza autorizzazione. Pertanto non si dichiara la conformità edilizia e si quantifica un costo di circa € 2.500,00 (duemilacinquecento) per la pratica di sanatoria edilizia. In allegato **F8** si riporta la pianta del piano terra con evidenziata la difformità.

Lo scrivente ha recuperato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, individuato con codice identificativo n. 6.837/2018, valido fino al 25/01/2028, dal quale si evince che la Classe Energetica risulta "D", si veda allegato **F11**.

...

11) Descrizioni dei beni

• DESCRIZIONE GENERALE DEI LOTTI

Il territorio di Noventa di Piave si trova nella parte orientale della Provincia di Venezia e, più precisamente, è ubicato lungo la riva sinistra del Piave al confine con la provincia di Treviso. Infatti confina (in senso orario) con i Comuni di Salgareda (TV), San Donà di Piave (VE), Fossalta di Piave (VE) e Zenson di Piave (TV), questi ultimi due sul versante opposto del Piave. Il Comune ha una superficie di 1807 ettari.

La posizione di Noventa di Piave è favorevole per quanto concerne le comunicazioni tanto stradali quanto su rotaia. Dista appena cinque chilometri la stazione ferroviaria più vicina, San Donà di Piave, posta sull'importante linea Venezia - Trieste, e un servizio di autobus collega il paese con San Donà di Piave e di conseguenza tutti i centri vicini.

L'edificio cui appartengono i beni in esame è inserito in area urbanizzata con prevalenza a residenziale, dista circa 2 Km dal Municipio del paese e circa 2,7 Km dal casello autostradale di Noventa di Piave. L'immobile è stato edificato negli anni sessanta e il Permesso di Abitabilità è

stato rilasciato nel 1967, pertanto il fabbricato ha 56 anni. Complessivamente si può definire buona la posizione dell'immobile, in considerazione della sua destinazione d'uso, della collocazione in zona urbanizzata e dell'ottima accessibilità alla Strada Provinciale n. 83 che lo rende facilmente raggiungibile. Infatti il collegamento Autostradale con il Casello di Noventa di Piave è a poca distanza; la Stazione Ferroviaria di San Donà di Piave si trova a circa 6 km; l'Aeroporto di Venezia a circa 30 km. Il fabbricato è stato edificato in un lotto di superficie catastale di mq 1.410 (compresa la porzione di strada Via Romanzio) con superficie (scoperta e coperta) di circa mq 1.130 e strada di circa mq 280 (da verificare con puntuale rilievo). Si evidenzia che nel Mappale 188 è compresa la superficie catastalmente identificata come "corte comune", ubicata tra la Via Romanzio e l'ingresso del vano scala a servizio degli appartamenti del piano primo, di circa mq 70.

Precisazione sugli impianti

1) L'impianto elettrico è diviso per ogni unità e ci sono tre contatori ENEL installati nel vano scala degli appartamenti.

2) L'impianto di riscaldamento è attualmente collegato ad una caldaia a piano terra, obsoleta e non funzionante; le tre unità dovranno dotarsi di caldaia e impianti autonomi.

3) La fornitura dell'acqua ha un unico contatore intestato al Signor Camillo Viotto che occupa il Lotto n. 1 della presente relazione (laboratorio a uso officina - Subalterno 4) e si dovranno separare le utenze con tre contatori (o conta litri).

4) L'impianto fognario è unico e collegato alla fognatura pubblica per le sole acque nere.

• DESCRIZIONE SPECIFICA DEI LOTTI

_ LOTTO n. 1: Laboratorio a uso officina con scoperto esclusivo

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un immobile al piano terra adibito a laboratorio a uso officina meccanica con corte esclusiva, composto da un vano a pianta quadrata con una porzione di mq 60,27 adibita a superficie vendita (destinazione commerciale) e la restante area di mq 176,44 adibita ad attività artigianale, ci sono inoltre: - un servizio igienico; - un vano a uso ufficio; - un vano adibito a centrale termica. L'area complessiva del Laboratorio è di circa mq 287. L'immobile è dotato di un ampio piazzale adibito ad area di manovra, sosta e parcheggio autoveicoli, pertinenziale all'officina. L'area scoperta confina a Nord con la Strada Provinciale n. 83 da cui ha accesso, e nel lato Est, porzione del Mappale 188, su cui insiste l'immobile in esame, è stata realizzata una strada a uso pubblico denominata Via Romanzio nella quale è presente un secondo accesso carraio a servizio dell'officina.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'edificio è stato costruito nell'anno 1967, il Permesso di Abitabilità per gli appartamenti è stato rilasciato nel 1971 e per l'officina è stato concesso il Permesso di Agibilità nel 1980.

Di seguito si elencano le principali componenti edilizie:

- fondazioni in cemento armato con sezione a T rovescia realizzate in opera;
- sottofondo in ghiaia per massetto di pavimentazione artigianale;
- pilastri realizzati in cemento armato collegati alle fondazioni;
- architravi e cordoli in cemento armato gettato in opera a sostegno del primo solaio;
- murature portanti da cm 25 in blocchi di laterizio intonacato;
- solaio tipo "bausta" con travetti armati e laterizi per alleggerimento con cappa soprastante in calcestruzzo armato;
- terrazza piana praticabile al piano primo realizzata sul solaio piano di copertura (della porzione Sud dell'officina) e finitura pavimentazione con piastre in ghiaio lavato;
- copertura edificio blocco residenziale (piano primo) con tetto a quattro falde realizzato con solai inclinati in latero-cemento impermeabilizzati con guaina catramata e manto in coppi;
- grondaie in lamiera pre-verniciata in scadente stato di conservazione; si evidenzia che nella terrazza del piano primo sono accatastate le nuove grondaie da installare sul fabbricato in sostituzione di quelle vecchie e, da informazioni assunte, vi risultano "parcheeggiate" da molto tempo;

- pavimentazione officina in calcestruzzo armato con finitura al quarzo liscio; si segnala che il pavimento presenta due zone con altezze diverse. Nella porzione centrale del vano officina la pavimentazione compresa tra i due pilastri centrali è più bassa di circa cm 12 ed è raccordata alle due zone laterali da una piccola rampa esteticamente quasi non percepibile; la pavimentazione ribassata si estende anche per una modesta fascia lungo tutta la zona antistante i portoni a libro di ingresso all'officina. Le due altezze rilevate sono: m 4,49 nella parte più alta e m 4,61 in quella più bassa;
- murature portanti in blocchi di laterizio forato e intonacato per realizzazione blocco uffici, servizio igienico e centrale termica;
- sono presenti linee per sotto-servizi quali fognatura; raccolta e smaltimento acque piovane; linee elettriche; condotte reti idriche e sanitarie; telefoniche ecc.;
- grondaie con pluviali esterni alla struttura, non collegati alla rete di fognatura;
- divisioni interne con forati in laterizio intonacato e tinteggiato;
- area esterna pavimentata con asfalto e/o cemento per accesso, sosta, manovra e parcheggio autoveicoli;
- recinzione con zoccolo in cemento e rete metallica sul fronte strada e con rete metallica plastificata nei confini perimetrali;
- cancelli scorrevoli in ferro zincato;

FINITURE INTERNE

- i serramenti sono in ferro verniciato con vetro semplice, tipici degli anni sessanta;
- portoni a libro sono realizzati con pannelli in materiale estruso rivestiti con lamiera pre-verniciata e nella parte superiore sono dotati di oblò in policarbonato per l'illuminazione interna all'officina;
- la zona a uso ufficio, è ricavata in adiacenza all'officina nel lato Est, ha finiture con intonaco liscio e tinteggiato; pavimento in laminato finto legno; impianto elettrico sottotraccia; impianto di riscaldamento con pompa di calore e split interno;
- l'officina non è dotata di impianto di riscaldamento;
- l'impianto elettrico è di tipo industriale, realizzato con canaline esterne e tubi in p.v.c. per alloggiamento dei fili elettrici. Il contatore Enel è installato nella parete al piano terra del vano scala dei due appartamenti posti al piano primo.

Si segnala che nel soffitto del laboratorio sono presenti le tubazioni di distribuzione dell'impianto di riscaldamento dei due appartamenti, le quali non essendo integrate nel solaio, risultano esterne.

A completamento di quanto sin qui descritto, in allegato **L1** si riporta la documentazione fotografica.

...

14) Spese condominiali

Non risulta costituito alcun condominio, pertanto non c'è amministratore e non ci sono spese condominiali.

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

Le cessioni degli immobili saranno soggette a:

LOTTO n. 1: Laboratorio a uso officina con scoperto esclusivo (Sub 4)

- Imposta di registro: 9 % (con il minimo di € 1.000,00)
- Imposta ipotecaria: € 50,00
- Imposta catastale: € 50,00
- Imposta di bollo: esente
- Tassa ipotecaria: esente
- Voltura catastale: esente

16) Valutazione della sola quota indivisa

Non sussistono quote indivise.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'arch. Stefano Barbazza datata 10.2.2024, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezias.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it), del gestore della vendita telematica.

Abusi: come indicati in perizia

A.P.E: presente come indicata in perizia

Confini: come indicati in perizia di stima

*** **

LOTTO 2

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- Comune di Noventa di Piave, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 188, Sub 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 244,28, Via Romanziol n. 83 interno 1, Piano T-1.

La perizia evidenzia che il mappale 188 sul quale insiste l'edificio cui appartengono i lotti 1, 2 e 3 ha catastalmente una superficie di 1.410 mq. e che una parte di questa superficie è occupata da una stradina ad uso pubblico denominata via Romanziol, indicata con un tratteggio nell'estratto mappa e riportata nelle planimetrie catastali come servitù di passaggio e che tale stradina che prosegue anche nell'edificio retrostante potrebbe essere oggetto di acquisizione gratuita dal Comune di Noventa di Piave.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA DEL LOTTO 2

- **prezzo base**: euro 62.000,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **euro 46.500,00**, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 marzo 2025 ore 12,00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **euro 1.000,00**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: no
- **spese condominiali impagate**; no
- **stato di occupazione del lotto**: libero;
- **tassazione**: registro come indicato nella perizia di stima.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

Trattasi della piena proprietà di un appartamento al piano primo con corte comune ai sub 4, 5 e 6 e con vano scala, atrio e terrazza comuni ai sub 5 e 6 dello stesso fabbricato, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 83 int. 1.

L'appartamento di circa 91 mq. è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno, ripostiglio.

L'immobile è dotato di un'area comune ai sub 4, 5 e 6 al piano terra antistante il vano che permette l'ingresso dalla strada (realizzata sul Mappale 188) Via Romanziol.

Il lotto 2 fa parte di un edificio risalente al 1967 composto al piano terra dal lotto 1 ad al piano primo da due appartamenti costituenti i lotti 2 e 3.

Gravano servitù come indicate nella perizia di stima.

Esistono difformità ed irregolarità come indicate nella perizia di stima.

Non risultano elaborati planimetrici depositati presso il Catasto di Venezia come indicato nella perizia di stima.

DIVERSAMENTE DA QUANTO INDICATO IN PERIZIA DI STIMA ESISTONO

FORMALITA' NON CANCELLABILI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Dalla perizia di stima datata 10.2.2024 e redatta dall'arch. Stefano Barbazza risulta, tra l'altro, quanto segue:

...

4) Identificazione catastale

...

_ LOTTO n. 3: Appartamento al piano primo

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, l'immobile è identificato come segue:

Intestato

...FIORANI Valeria – Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati – Comune di Noventa di Piave – Via Romanzio n. 83 int. 2 - • Foglio 6 – Mappale 188 - Subalterno 6, Categoria A/3 (appartamento), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 103 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale Euro 244,28; in allegato **B5** si riporta la visura catastale e in allegato **B6** la planimetria catastale del 26/01/1998 prot. n. D01453; alla suddetta unità immobiliare, come riportato nella planimetria catastale, competono una corte, comune ai tre Lotti (Subalterno 4, Subalterno 5 e Subalterno 6); un vano scala, un atrio, una terrazza, comuni a due Lotti (Subalterno 5 e Subalterno 6).

Si segnala che non risultano elaborati planimetrici depositati presso il Catasto di Venezia.

Al Catasto Terreni il Mappale 188, sul quale insiste l'unità immobiliare, oltre ad altre due unità oggetto della presente relazione, risulta Ente Urbano di 1.410 mq, si veda in allegato **B7** la visura catastale; parte dell'area è occupata da una stradina a uso pubblico, indicata in planimetria come servitù di passaggio.

Conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

...

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale (allegato A2), gli immobili eretti sul Foglio 6 Mappale 188, confinano:

...

_ LOTTO n. 2: Appartamento al piano primo (Subalterno 5)

- a Nord con distacco su area scoperta a uso esclusivo del laboratorio;

- a Est, parte con distacco su area scoperta a uso esclusivo del laboratorio e parte con distacco su area comune;

- a Sud con atrio e terrazza comuni ai due appartamenti;

- a Ovest con appartamento Sub. 6;

...

6) Atti di provenienza - Servitù

Gli immobili esaminati nella presente relazione sono stati oggetto dei seguenti atti:

LOTTI n. 1 – n. 2 – n. 3

Le unità immobiliari sono pervenute in piena proprietà alla con Atto di Compravendita datato 07/11/2002 rep. n. 66.729 e racc. n. 14.218 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 22/11/2002 ai nn. R.G. 38.284 e R.P. 25.653, si veda in allegato **C1** la copia del documento.

Nel suddetto atto viene citata la servitù di cui all'atto di provenienza datato 14/06/1996 rep. n. 109.623 del Notaio Salvatore Romano di Treviso (TV), si veda in allegato **C2** la Nota di Trascrizione.

A margine della Nota di Trascrizione dell'atto di Compravendita datato 07/11/2002 rep. n. 66.729 e

racc. n. 14.218 del Notaio Giacomo Pecorelli, con il quale la ... è divenuta proprietaria degli immobili in esame,

risultano le seguenti Annotazioni:

* **Annotazione n. 3.725 di R.P. e n. 20.524 di R.G. del 16/06/2010**, quale Inefficacia totale, Atto Giudiziario datato 20/01/2010 rep. n. 467, Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di San Donà di Piave (VE), a favore di ... contro ..., si veda allegato **C3**.

* **Annotazione n. 3.726 di R.P. e n. 20.525 di R.G. del 16/06/2010**, quale Inefficacia totale, Atto Giudiziario datato 20/01/2020 rep. n. 467, Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di San Donà di Piave (VE), a favore di ... contro ..., si veda allegato **C4**.

* **Annotazione n. 4.010 di R.P. e n. 22.746 di R.G. del 02/07/2010**, quale Inefficacia totale, Atto Giudiziario datato 15/04/2010 rep. n. 260, Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di San Donà di Piave (VE), a favore di ... contro ..., relativamente ai beni immobili oggetto della presente relazione, si veda allegato **C5**.

* * *

Lo scrivente segnala che, con Atto di “Costituzione di diritti reali a titolo oneroso”, datato 18/11/2003 rep. n. 69.986 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), la ... ha costituito a carico dei Mappali 188 (oggetto della presente relazione) e 342 (di sua proprietà, ma non oggetto di pignoramento), ed a favore del Mappale 341 (di proprietà della Società ...), servitù di passaggio di reti tecnologiche interrato di adduzione e scarico, si veda in allegato **C6** la Nota di Trascrizione.

* * *

* Atto di Compravendita del 14/06/1996 rep. n. 109.623 del Notaio Salvatore Romano di Treviso (TV), con il quale la Società ..., ha venduto e trasferito al Signor Silvano Toffolo – titolare della ditta individuale ..., gli immobili oggetto della presente relazione; si evidenzia che al momento dell’atto i dati catastali dei beni erano: Foglio 6 – Mappale 188 Subalterni 1 – 2 – 3. In tale atto viene specificato che sugli immobili compravenduti gravano le servitù costituite con l’atto rogato dal Notaio Lapis di San Donà di Piave in data 30/04/1965 e trascritto a Venezia in data 19/05/1965 ai nn. R.G. 5.461 e R.P. 4.663. In allegato **C2** si riporta la Nota di Trascrizione dell’atto notarile datato 14/06/1996.

* Atto di Compravendita del 07/01/1980 rep. n. 30.817 del Notaio Lapis di San Donà di Piave (VE), registrato a San Donà di Piave il 28/01/1980 al n. 448 Vol. 59/I°, con il quale il Signor ... ha venduto in piena libera proprietà alla Società ... gli immobili oggetto della presente relazione.

7) Stato di possesso

...

LOTTO n. 2: Appartamento al piano primo (Subalterno 5)

L’appartamento risulta libero da persone, ma nella zona soggiorno sono presenti alcuni residui di arredi come si evince dalla documentazione fotografica in allegato **L2**.

Lo scrivente ha verificato che non risultano persone attualmente residenti, si veda in allegato **D4** la comunicazione rilasciata dall’ufficio Anagrafe del Comune di Noventa di Piave in data 28/12/2023.

...

LOTTI n. 1 – 2 - 3

Strumento urbanistico Approvato:	il Comune di Noventa di Piave è dotato di il Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei Servizi Decisoria in data 16/12/2013, delibera di presa d’atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014, pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014; in attuazione di quanto previsto dalla L.R. Veneto 11/2004 e s.m.i., ad avvenuta approvazione del P.A.T. il P.R.G. vigente assume la veste di Piano degli Interventi.
Zona omogenea:	Art. 36 - Sottozone “C”
Norme tecniche di attuazione:	NORME TECNICHE OPERATIVE

	<p>Art. 36 Sottozone "C"</p> <p>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.</p> <p>2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale, ovvero secondo quanto previsto nei singoli Progetti norma di cui all'allegato 1b alle N.T.O..</p> <p>3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente Art. 35.</p> <p>4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.</p> <p>5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq. È sempre ammessa la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,40 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In allegato **E1** si riportano: lo stralcio del P.R.G. (P.I.) e l'Articolo 36 delle Norme Tecniche Operative.

9) Regolarità Edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa di Piave risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

LOTTE n. 1 – 2 – 3

1) Nulla Osta n. 38 dell'11/09/1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso officina meccanica al piano terra con due abitazioni al piano primo, a nome dei ..., si veda allegato **F1**. Il Permesso di Abitabilità dei due alloggi è stato rilasciato in data 29/10/1971, si veda allegato **F2**; mentre il Permesso di Agibilità dell'officina è stato rilasciato in data 24/03/1980, si veda allegato **F3**;

2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13/96 prot. n. 5017 del 16/05/1996 per opere eseguite in difformità dagli strumenti urbanistici (costruzione di centrale termica e servizio igienico all'interno di edificio esistente e costruzione di tetto piano adibito a terrazza praticabile), a nome della ..., si veda allegato **F4**;

3) Concessione n. 15/97 prot. n. 4726 del 14/04/1997 per realizzazione di nuova recinzione, adeguamento impianto fognario e parziale cambio di destinazione d'uso (per mq 60,27 da artigianale a vendita relativa all'attività svolta nell'officina), a nome di ... si veda all. **F5**;

4) Variante prot. n. 6333 del 15/05/1997 alla Concessione n. 15/97 del 14/04/1997 per realizzazione di nuova recinzione, adeguamento impianto fognario e parziale cambio di destinazione d'uso (per mq 60,27 da artigianale a vendita relativa all'attività svolta nell'officina), si veda allegato **F6**. Si segnala che nel fascicolo depositato in Comune è presente l'elaborato grafico della Tavola 2, mancano invece l'elaborato grafico della Tavola 1 e altra documentazione.

5) D.I.A. prot. n. 10060 del 25/07/1997 – pratica edilizia n. 203 del 26/07/1997, a nome della ..., per:
- parziale modifica alla recinzione (lato strada privata) per la realizzazione di un nuovo accesso pedonale;

- tombamento della scolina a confine tra il Mappale 188 (di proprietà ...) e il Mappale 84 (di proprietà ...) con tubi in cemento diametro 40 a bicchiere posti in opera a livello di quelli del ponte esistente. Si segnala che nel fascicolo dell'ufficio tecnico comunale è riportata una nota secondo la quale per la realizzazione delle opere di tombamento è stata sottoscritta apposita convenzione con la In allegato **F7** si riporta la Tavola n. 2 di progetto.

6) Lo scrivente segnala che non ha reperito Permessi di Abitabilità / Agibilità successivi all'anno 1980.

Conformità edilizia

...

LOTTO n. 2: Appartamento al piano primo (Subalterno 5)

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi risulta conforme alla situazione edilizia autorizzata, pertanto sussiste la conformità edilizia. In allegato **F9** si riporta il rilievo interno dell'appartamento Sub. 5 al piano primo.

Lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile; il costo per la redazione del suddetto documento è di circa € 200,00 ...(duecento).

...

11) Descrizioni dei beni

• DESCRIZIONE GENERALE DEI LOTTI

Il territorio di Noventa di Piave si trova nella parte orientale della Provincia di Venezia e, più precisamente, è ubicato lungo la riva sinistra del Piave al confine con la provincia di Treviso. Infatti confina (in senso orario) con i Comuni di Salgareda (TV), San Donà di Piave (VE), Fossalta di Piave (VE) e Zenson di Piave (TV), questi ultimi due sul versante opposto del Piave. Il Comune ha una superficie di 1807 ettari.

La posizione di Noventa di Piave è favorevole per quanto concerne le comunicazioni tanto stradali quanto su rotaia. Dista appena cinque chilometri la stazione ferroviaria più vicina, San Donà di Piave, posta sull'importante linea Venezia - Trieste, e un servizio di autobus collega il paese con San Donà di Piave e di conseguenza tutti i centri vicini.

L'edificio cui appartengono i beni in esame è inserito in area urbanizzata con prevalenza a residenziale, dista circa 2 Km dal Municipio del paese e circa 2,7 Km dal casello autostradale di Noventa di Piave. L'immobile è stato edificato negli anni sessanta e il Permesso di Abitabilità è stato rilasciato nel 1967, pertanto il fabbricato ha 56 anni. Complessivamente si può definire buona la posizione dell'immobile, in considerazione della sua destinazione d'uso, della collocazione in zona urbanizzata e dell'ottima accessibilità alla Strada Provinciale n. 83 che lo rende facilmente raggiungibile. Infatti il collegamento Autostradale con il Casello di Noventa di Piave è a poca distanza; la Stazione Ferroviaria di San Donà di Piave si trova a circa 6 km; l'Aeroporto di Venezia a circa 30 km. Il fabbricato è stato edificato in un lotto di superficie catastale

di mq 1.410 (compresa la porzione di strada Via Romanziol) con superficie (scoperta e coperta) di circa mq 1.130 e strada di circa mq 280 (da verificare con puntuale rilievo). Si evidenzia che nel Mappale 188 è compresa la superficie catastalmente identificata come "corte comune", ubicata tra la Via Romanziol e l'ingresso del vano scala a servizio degli appartamenti del piano primo, di circa mq 70.

Precisazione sugli impianti

1) L'impianto elettrico è diviso per ogni unità e ci sono tre contatori ENEL installati nel vano scala degli appartamenti.

2) L'impianto di riscaldamento è attualmente collegato ad una caldaia a piano terra, obsoleta e non funzionante; le tre unità dovranno dotarsi di caldaia e impianti autonomi.

3) La fornitura dell'acqua ha un unico contatore intestato al Signor Camillo Viotto che occupa il Lotto n. 1 della presente relazione (laboratorio a uso officina - Subalterno 4) e si dovranno separare le utenze con tre contatori (o conta litri).

4) L'impianto fognario è unico e collegato alla fognatura pubblica per le sole acque nere.

• DESCRIZIONE SPECIFICA DEI LOTTI

...

LOTTO n. 2: Appartamento al piano primo (Subalterno 5)

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni ad altra unità residenziale (Sub. 6) dello stesso fabbricato, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 83 int. 1. L'immobile è dotato di un'area comune al piano terra antistante il vano che permette l'ingresso dalla strada (realizzata sul Mappale 188) Via Romanziol.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'edificio è stato costruito nell'anno 1967, il Permesso di Abitabilità per gli appartamenti è stato rilasciato nel 1971 e per l'officina è stato concesso il Permesso di Agibilità nel 1980.

Di seguito si elencano le principali componenti edilizie:

- fondazioni in cemento armato con sezione a T rovescia realizzate in opera;
- sottofondo in ghiaia per massetto di pavimentazione al piano terra;
- pilastri realizzati in cemento armato collegati alle fondazioni;
- architravi e cordoli in cemento armato gettato in opera a sostegno del primo solaio;
- murature portanti da cm 25 in blocchi di laterizio intonacato;
- solaio tipo "bausta" con travetti armati e laterizi per alleggerimento con cappa soprastante in calcestruzzo armato;
- terrazza piana praticabile al piano primo realizzata sul solaio piano di copertura (della porzione Sud dell'officina) e finitura pavimentazione con piastre in ghiaio lavato;
- copertura edificio blocco residenziale (piano primo) con tetto a quattro falde realizzato con solai inclinati in latero-cemento impermeabilizzati con guaina catramata e manto in coppi;
- grondaie in lamiera pre-verniciata in scadente stato di conservazione; si evidenzia che nella terrazza del piano primo sono accatastate le nuove grondaie da installare sul fabbricato in sostituzione di quelle vecchie e, da informazioni assunte, vi risultano "parcheeggiate" da molto tempo;
- murature portanti in blocchi di laterizio forato e intonacato per realizzazione blocco uffici, servizio igienico e centrale termica;
- sono presenti linee per sotto-servizi quali fognatura; raccolta e smaltimento acque piovane; linee elettriche; condotte reti idriche e sanitarie; telefoniche ecc.;
- grondaie con pluviali esterni alla struttura, non collegati alla rete di fognatura;
- divisioni interne con forati in laterizio intonacato e tinteggiato;
- area esterna pavimentata con asfalto e/o cemento per accesso solo pedonale; utenze non sono attive. Complessivamente si ritiene necessaria una verifica della conformità alle nuove normative per eventuali lavori di adeguamento.

ARREDI ESISTENTI

Si segnala che nell'abitazione in esame sono presenti alcuni arredi nel soggiorno, si veda la documentazione fotografica degli interni. Lo scrivente nella definizione della stima ha considerato un eventuale costo per lo smaltimento degli arredi esistenti. A completamento di quanto sin qui descritto, in allegato **L2** si riporta la documentazione fotografica.

...

14) Spese condominiali

Non risulta costituito alcun condominio, pertanto non c'è amministratore e non ci sono spese condominiali.

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

Le cessioni degli immobili saranno soggette a:

LOTTO n. 1: Laboratorio a uso officina con scoperto esclusivo (Sub 4)

...

LOTTI n. 2 – 3: Appartamenti al piano primo (Subalterni 5 e 6)

Nel caso di richiesta di benefici Prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificata con Legge 23/12/1999 n. 488:

1) Prima casa e/o relative pertinenze – vendita da privato:

Imposta di Registro: 2 % (con il minimo di € 1.000,00)

Imposta ipotecaria: € 50,00

Imposta catastale: € 50,00

Imposta di bollo: esente

Tassa ipotecaria: esente

Voltura catastale: esente

2) Fabbricato abitativo e non abitativo e/o relative pertinenze (diverso dalla Prima casa) – vendita da privato:

Imposta di Registro: 9 % (con il minimo di € 1.000,00)

Imposta ipotecaria: € 50,00

Imposta catastale: € 50,00

Imposta di bollo: esente

Tassa ipotecaria: esente

Voltura catastale: esente

16) Valutazione della sola quota indivisa

Non sussistono quote indivise.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'arch. Stefano Barbazza datata 10.2.2024, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezias.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina

(www.garavirtuale.it), del gestore della vendita telematica.

Abusi: come indicati in perizia

A.P.E: non presente come indicato nella perizia di stima

Confini: come indicati in perizia di stima

*** **

LOTTO 3

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- Comune di Noventa di Piave, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 188, Sub 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 244,28, Via Romanziol n. 83 interno 2, Piano T-1.

La perizia evidenzia che il mappale 188 sul quale insiste l'edificio cui appartengono i lotti 1, 2 e 3 ha catastalmente una superficie di 1.410 mq. e che una parte di questa superficie è occupata da una stradina ad uso pubblico denominata via Romanziol, indicata con un tratteggio nell'estratto mappa e riportata nelle planimetrie catastali come servitù di passaggio e che tale stradina che prosegue anche nell'edificio retrostante potrebbe essere oggetto di acquisizione gratuita dal Comune di Noventa di Piave.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA DEL LOTTO 3

- **prezzo base**: euro 66.000,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **euro 49.500,00**, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 marzo 2025 ore 12,00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **euro 1.000,00**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: no

- **spese condominiali impagate**; no
- **stato di occupazione del lotto**: libero;
- **tassazione**: registro come indicato nella perizia di stima.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 3

Trattasi della piena proprietà di un appartamento al piano primo con corte comune ai sub 4, 5 e 6 e con vano scala, atrio e terrazza comuni ai sub 5 e 6 dello stesso fabbricato, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 83 int. 2.

L'appartamento di circa 98 mq. è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno, ripostiglio.

L'immobile è dotato di un'area comune ai sub 4, 5 e 6 al piano terra antistante il vano che permette l'ingresso dalla strada (realizzata sul Mappale 188) Via Romanziol.

Il lotto 2 fa parte di un edificio risalente al 1967 composto al piano terra dal lotto 1 ad al piano primo da due appartamenti costituenti i lotti 2 e 3.

Gravano servitù come indicate nella perizia di stima.

Esistono difformità ed irregolarità come indicate nella perizia di stima.

Non risultano elaborati planimetrici depositati presso il Catasto di Venezia come indicato nella perizia di stima.

DIVERSAMENTE DA QUANTO INDICATO IN PERIZIA DI STIMA ESISTONO FORMALITA' NON CANCELLABILI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Dalla perizia di stima datata 10.2.2024 e redatta dall'arch. Stefano Barbazza risulta, tra l'altro, quanto segue:

...

4) Identificazione catastale

...

_ LOTTO n. 3: Appartamento al piano primo

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, l'immobile è identificato come segue:

Intestato

... – Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati – Comune di Noventa di Piave – Via Romanziol n. 83 int. 2 - • Foglio 6 – Mappale 188 - Subalterno 6, Categoria A/3 (appartamento), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 103 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale Euro 244,28; in allegato **B5** si riporta la visura catastale e in allegato **B6** la planimetria catastale del 26/01/1998 prot. n. D01453; alla suddetta unità immobiliare, come riportato nella planimetria catastale, competono una corte, comune ai tre Lotti (Subalterno 4, Subalterno 5 e Subalterno 6); un vano scala, un atrio, una terrazza, comuni a due Lotti (Subalterno 5 e Subalterno 6).

Si segnala che non risultano elaborati planimetrici depositati presso il Catasto di Venezia.

Al Catasto Terreni il Mappale 188, sul quale insiste l'unità immobiliare, oltre ad altre due unità oggetto della presente relazione, risulta Ente Urbano di 1.410 mq, si veda in allegato **B7** la visura catastale; parte dell'area è occupata da una stradina a uso pubblico, indicata in planimetria come servitù di passaggio.

Conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

...

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale (allegato A2), gli immobili eretti sul Foglio 6 Mappale 188, confinano:

...

_ LOTTO n. 3: Appartamento al piano primo (Subalterno 6)

- a Nord con distacco su area scoperta a uso esclusivo del laboratorio;
- a Est con appartamento Sub. 5;
- a Sud con atrio e terrazza comuni ai due appartamenti;
- a Ovest con distacco su area scoperta a uso esclusivo del laboratorio.

...

6) Atti di provenienza - Servitù

Gli immobili esaminati nella presente relazione sono stati oggetto dei seguenti atti:

LOTTI n. 1 – n. 2 – n. 3

Le unità immobiliari sono pervenute in piena proprietà alla con Atto di Compravendita datato 07/11/2002 rep. n. 66.729 e racc. n. 14.218 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 22/11/2002 ai nn. R.G. 38.284 e R.P. 25.653, si veda in allegato **C1** la copia del documento.

Nel suddetto atto viene citata la servitù di cui all'atto di provenienza datato 14/06/1996 rep. n. 109.623 del Notaio Salvatore Romano di Treviso (TV), si veda in allegato **C2** la Nota di Trascrizione.

A margine della Nota di Trascrizione dell'atto di Compravendita datato 07/11/2002 rep. n. 66.729 e racc. n. 14.218 del Notaio Giacomo Pecorelli, con il quale la ... è divenuta proprietaria degli immobili in esame,

risultano le seguenti Annotazioni:

*** Annotazione n. 3.725 di R.P. e n. 20.524 di R.G. del 16/06/2010**, quale Inefficacia totale, Atto Giudiziario datato 20/01/2010 rep. n. 467, Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di San Donà di Piave (VE), a favore di ... contro ..., si veda allegato **C3**.

*** Annotazione n. 3.726 di R.P. e n. 20.525 di R.G. del 16/06/2010**, quale Inefficacia totale, Atto Giudiziario datato 20/01/2020 rep. n. 467, Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di San Donà di Piave (VE), a favore di ... contro ..., si veda allegato **C4**.

*** Annotazione n. 4.010 di R.P. e n. 22.746 di R.G. del 02/07/2010**, quale Inefficacia totale, Atto Giudiziario datato 15/04/2010 rep. n. 260, Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di San Donà di Piave (VE), a favore di ... contro ..., relativamente ai beni immobili oggetto della presente relazione, si veda allegato **C5**.

* * *

Lo scrivente segnala che, con Atto di "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso", datato 18/11/2003 rep. n. 69.986 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), la ha costituito a carico

dei Mappali 188 (oggetto della presente relazione) e 342 (di sua proprietà, ma non oggetto di pignoramento), ed a favore del Mappale 341 (di proprietà della Società ...), servitù di passaggio di reti tecnologiche interrate di adduzione e scarico, si veda in allegato **C6** la Nota di Trascrizione.

* * *

* Atto di Compravendita del 14/06/1996 rep. n. 109.623 del Notaio Salvatore Romano di Treviso (TV), con il quale la Società ..., ha venduto e trasferito al Signor Silvano Toffolo – titolare della ditta individuale ..., gli immobili oggetto della presente relazione; si evidenzia che al momento dell'atto i dati catastali dei beni erano: Foglio 6 – Mappale 188 Subalterni 1 – 2 – 3. In tale atto viene specificato che sugli immobili compravenduti gravano le servitù costituite con l'atto rogato dal Notaio Lapis di San Donà di Piave in data 30/04/1965 e trascritto a Venezia in data 19/05/1965 ai nn. R.G. 5.461 e R.P. 4.663. In allegato **C2** si riporta la Nota di Trascrizione dell'atto notarile datato 14/06/1996.

* Atto di Compravendita del 07/01/1980 rep. n. 30.817 del Notaio Lapis di San Donà di Piave (VE), registrato a San Donà di Piave il 28/01/1980 al n. 448 Vol. 59/I°, con il quale il Signor ... ha venduto in piena libera proprietà alla Società ... gli immobili oggetto della presente relazione.

7) Stato di possesso

...

LOTTO n. 3: Appartamento al piano terra (Subalterno 6)

L'appartamento risulta libero da persone, ma sono presenti degli arredi, come si evince dalla documentazione fotografica in allegato **L3**.

Lo scrivente ha verificato che non risultano persone attualmente residenti, si veda in allegato **D4** la comunicazione rilasciata dall'ufficio Anagrafe del Comune di Noventa di Piave in data 28/12/2023.

...

LOTTI n. 1 – 2 - 3

Strumento urbanistico Approvato:	il Comune di Noventa di Piave è dotato di il Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei Servizi Decisoria in data 16/12/2013, delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014, pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014; in attuazione di quanto previsto dalla L.R. Veneto 11/2004 e s.m.i., ad avvenuta approvazione del P.A.T. il P.R.G. vigente assume la veste di Piano degli Interventi.
Zona omogenea:	Art. 36 - Sottozone "C"
Norme tecniche di attuazione:	<p>NORME TECNICHE OPERATIVE Art. 36 Sottozone "C"</p> <p>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.</p> <p>2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale, ovvero secondo quanto previsto nei singoli Progetti norma di cui all'allegato 1b alle N.T.O..</p> <p>3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente Art. 35.</p> <p>4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e</p>

	<p>risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.</p> <p>5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq. È sempre ammessa la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,40 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In allegato **E1** si riportano: lo stralcio del P.R.G. (P.I.) e l'Articolo 36 delle Norme Tecniche Operative.

9) Regolarità Edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa di Piave risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

LOTTE n. 1 – 2 – 3

1) Nulla Osta n. 38 dell'11/09/1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso officina meccanica al piano terra con due abitazioni al piano primo, a nome dei ..., si veda allegato **F1**. Il Permesso di Abitabilità dei due alloggi è stato rilasciato in data 29/10/1971, si veda allegato **F2**; mentre il Permesso di Agibilità dell'officina è stato rilasciato in data 24/03/1980, si veda allegato **F3**;

2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13/96 prot. n. 5017 del 16/05/1996 per opere eseguite in difformità dagli strumenti urbanistici (costruzione di centrale termica e servizio igienico all'interno di edificio esistente e costruzione di tetto piano adibito a terrazza praticabile), a nome della ..., si veda allegato **F4**;

3) Concessione n. 15/97 prot. n. 4726 del 14/04/1997 per realizzazione di nuova recinzione, adeguamento impianto fognario e parziale cambio di destinazione d'uso (per mq 60,27 da artigianale a vendita relativa all'attività svolta nell'officina), a nome di ... si veda all. **F5**;

4) Variante prot. n. 6333 del 15/05/1997 alla Concessione n. 15/97 del 14/04/1997 per realizzazione di nuova recinzione, adeguamento impianto fognario e parziale cambio di destinazione d'uso (per mq 60,27 da artigianale a vendita relativa all'attività svolta nell'officina), si veda allegato **F6**. Si segnala che nel fascicolo depositato in Comune è presente l'elaborato grafico della Tavola 2, mancano invece l'elaborato grafico della Tavola 1 e altra documentazione.

5) D.I.A. prot. n. 10060 del 25/07/1997 – pratica edilizia n. 203 del 26/07/1997, a nome della ..., per:
- parziale modifica alla recinzione (lato strada privata) per la realizzazione di un nuovo accesso pedonale;

- tombamento della scolina a confine tra il Mappale 188 (di proprietà ...) e il Mappale 84 (di

proprietà ...) con tubi in cemento diametro 40 a bicchiere posti in opera a livello di quelli del ponte esistente. Si segnala che nel fascicolo dell'ufficio tecnico comunale è riportata una nota secondo la quale per la realizzazione delle opere di tombinamento è stata sottoscritta apposita convenzione con la In allegato **F7** si riporta la Tavola n. 2 di progetto.

6) Lo scrivente segnala che non ha reperito Permessi di Abitabilità / Agibilità successivi all'anno 1980.

LOTTO n. 3: Appartamento al piano primo (Subalterno 6)

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi risulta conforme alla situazione edilizia autorizzata, pertanto sussiste la conformità edilizia. In allegato **F10** si riporta il rilievo interno dell'appartamento Sub. 6 al piano primo.

Lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile; il costo per la redazione del suddetto documento è di circa € 200,00 (duecento).

...

11) Descrizioni dei beni

• DESCRIZIONE GENERALE DEI LOTTI

Il territorio di Noventa di Piave si trova nella parte orientale della Provincia di Venezia e, più precisamente, è ubicato lungo la riva sinistra del Piave al confine con la provincia di Treviso. Infatti confina (in senso orario) con i Comuni di Salgareda (TV), San Donà di Piave (VE), Fossalta di Piave (VE) e Zenson di Piave (TV), questi ultimi due sul versante opposto del Piave. Il Comune ha una superficie di 1807 ettari.

La posizione di Noventa di Piave è favorevole per quanto concerne le comunicazioni tanto stradali quanto su rotaia. Dista appena cinque chilometri la stazione ferroviaria più vicina, San Donà di Piave, posta sull'importante linea Venezia - Trieste, e un servizio di autobus collega il paese con San Donà di Piave e di conseguenza tutti i centri vicini.

L'edificio cui appartengono i beni in esame è inserito in area urbanizzata con prevalenza a residenziale, dista circa 2 Km dal Municipio del paese e circa 2,7 Km dal casello autostradale di Noventa di Piave. L'immobile è stato edificato negli anni sessanta e il Permesso di Abitabilità è stato rilasciato nel 1967, pertanto il fabbricato ha 56 anni. Complessivamente si può definire buona la posizione dell'immobile, in considerazione della sua destinazione d'uso, della collocazione in zona urbanizzata e dell'ottima accessibilità alla Strada Provinciale n. 83 che lo rende facilmente raggiungibile. Infatti il collegamento Autostradale con il Casello di Noventa di Piave è a poca distanza; la Stazione Ferroviaria di San Donà di Piave si trova a circa 6 km; l'Aeroporto di Venezia a circa 30 km. Il fabbricato è stato edificato in un lotto di superficie catastale di mq 1.410 (compresa la porzione di strada Via Romanzio) con superficie (scoperta e coperta) di circa mq 1.130 e strada di circa mq 280 (da verificare con puntuale rilievo). Si evidenzia che nel Mappale 188 è compresa la superficie catastalmente identificata come "corte comune", ubicata tra la Via Romanzio e l'ingresso del vano scala a servizio degli appartamenti del piano primo, di circa mq 70.

Precisazione sugli impianti

1) L'impianto elettrico è diviso per ogni unità e ci sono tre contatori ENEL installati nel vano scala degli appartamenti.

2) L'impianto di riscaldamento è attualmente collegato ad una caldaia a piano terra, obsoleta e non funzionante; le tre unità dovranno dotarsi di caldaia e impianti autonomi.

3) La fornitura dell'acqua ha un unico contatore intestato al Signor Camillo Viotto che occupa il Lotto n. 1 della presente relazione (laboratorio a uso officina - Subalterno 4) e si dovranno separare le utenze con tre contatori (o conta litri).

4) L'impianto fognario è unico e collegato alla fognatura pubblica per le sole acque nere.

• DESCRIZIONE SPECIFICA DEI LOTTI

...

LOTTO n. 3: Appartamento al piano primo (Subalterno 6)

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni ad altra unità residenziale (Sub 5) dello stesso fabbricato, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 83 int. 2. L'immobile è dotato di un'area comune al piano terra antistante il vano scala che permette l'ingresso dalla strada (realizzata sul Mappale 188), Via Romanziol.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'edificio è stato costruito nell'anno 1967, il Permesso di Abitabilità per gli appartamenti è stato rilasciato nel 1971 e per l'officina è stato concesso il Permesso di Agibilità nel 1980.

Di seguito si elencano le principali componenti edilizie:

- fondazioni in cemento armato con sezione a T rovescia realizzate in opera;
- sottofondo in ghiaia per massetto di pavimentazione al piano terra;
- pilastri realizzati in cemento armato collegati alle fondazioni;
- architravi e cordoli in cemento armato gettato in opera a sostegno del primo solaio;
- murature portanti da cm 25 in blocchi di laterizio intonacato;
- solaio tipo "bausta" con travetti armati e laterizi per alleggerimento con cappa soprastante in calcestruzzo armato;
- terrazza piana praticabile al piano primo realizzata sul solaio piano di copertura (della porzione Sud dell'officina) e finitura pavimentazione con piastre in ghiaino lavato;
- copertura edificio blocco residenziale (piano primo) con tetto a quattro falde realizzato con solai inclinati in latero-cemento impermeabilizzati con guaina catramata e manto in coppi;
- grondaie in lamiera pre-verniciata in scadente stato di conservazione; si evidenzia che nella terrazza del piano primo sono accatastate le nuove grondaie da installare sul fabbricato in sostituzione di quelle vecchie e, da informazioni assunte, vi risultano "parcheeggiate" da molto tempo;
- murature portanti in blocchi di laterizio forato e intonacato per realizzazione blocco uffici, servizio igienico e centrale termica;
- sono presenti linee per sotto-servizi quali fognatura; raccolta e smaltimento acque piovane; linee elettriche; condotte reti idriche e sanitarie; telefoniche ecc.;
- grondaie con pluviali esterni alla struttura, non collegati alla rete di fognatura;
- divisioni interne con forati in laterizio intonacato e tinteggiato;
- area esterna pavimentata con asfalto e/o cemento per accesso solo pedonale;
- recinzione con zoccolo in cemento e rete metallica sul fronte strada e con rete metallica plastificata nei confini perimetrali;

FINITURE INTERNE

- scala comune con ingresso al piano terra, realizzata con struttura in cemento armato con gradini rivestiti in marmo, parapetto in ferro verniciato e corrimano in legno; portoncino d'ingresso al piano terra in legno con scadente stato di conservazione; nella parete al piano terra del vano scala sono installati i contatori dell'Enel relativi al laboratorio e ai due appartamenti; nelle murature del vano scala sono presenti rigonfiamenti dell'intonaco dovuto a infiltrazioni meteoriche alla copertura;
- i serramenti sono in legno verniciato con vetro semplice e protetti con tapparelle avvolgibili in legno, con finiture tipiche degli anni sessanta;
- l'abitazione ha un'altezza utile di m 2,94 e consta di: ingresso (mq 5,63); cucina (mq 9,94); soggiorno (mq 22,16); disimpegno notte (mq 5,07); camera (mq 15,60); camera (mq 17,43); bagno (mq 4,88), ripostiglio (mq 3,38). I pavimenti della zona giorno sono in marmo a macchia aperta; la cucina ha pavimento e rivestimento parietale in piastrelle. Le camere hanno pavimento in cemento grezzo con soprastante un telo in p.v.c. con serigrafato finto legno. Nella stima dell'immobile verrà considerato il costo per l'applicazione di un nuovo pavimento in legno nelle camere. Nel lato Sud si accede mediante una scala con sei gradini alla terrazza comune che ha una superficie di circa mq 79, pavimentata con piastre in ghiaino lavato e posta a un livello inferiore di circa cm 110 rispetto alla quota del pavimento delle abitazioni. Il riscaldamento dell'appartamento è stato concepito con un'unica caldaia ubicata in un vano al piano terra, comune alle due abitazioni. La caldaia a

giudicare dalla tipologia e dall'età risulta obsoleta, pertanto nella stima dell'abitazione verrà considerato il costo per l'installazione di nuove caldaie per rendere autonomi i due appartamenti. Essendo il vano caldaia inserito nella planimetria catastale del laboratorio al piano terra di cui al Subalterno 4, i due appartamenti dovranno installare le nuove caldaie, non al piano terra ma al piano primo.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia. Da un controllo visivo sembra completo, ma non è possibile verificare la sua funzionalità in quanto le utenze non sono attive. Complessivamente si ritiene necessaria una verifica della conformità alle nuove normative per eventuali lavori di adeguamento.

A completamento di quanto sin qui descritto, in allegato **L3** si riporta la documentazione fotografica.

...

14) Spese condominiali

Non risulta costituito alcun condominio, pertanto non c'è amministratore e non ci sono spese condominiali.

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

Le cessioni degli immobili saranno soggette a:

LOTTO n. 1: Laboratorio a uso officina con scoperto esclusivo (Sub 4)

...

LOTTI n. 2 – 3: Appartamenti al piano primo (Subalterni 5 e 6)

Nel caso di richiesta di benefici Prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificata con Legge 23/12/1999 n. 488:

1) Prima casa e/o relative pertinenze – vendita da privato:

Imposta di Registro: 2 % (con il minimo di € 1.000,00)

Imposta ipotecaria: € 50,00

Imposta catastale: € 50,00

Imposta di bollo: esente

Tassa ipotecaria: esente

Voltura catastale: esente

2) Fabbricato abitativo e non abitativo e/o relative pertinenze (diverso dalla Prima casa) – vendita da privato:

Imposta di Registro: 9 % (con il minimo di € 1.000,00)

Imposta ipotecaria: € 50,00

Imposta catastale: € 50,00

Imposta di bollo: esente

Tassa ipotecaria: esente

Voltura catastale: esente

16) Valutazione della sola quota indivisa

Non sussistono quote indivise.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'arch. Stefano Barbazza datata 10.2.2024, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP)

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezia.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it), del gestore della vendita telematica.

Abusi: come indicati in perizia

A.P.E: non presente come indicato in perizia di stima

Confini: come indicati in perizia di stima

*** **

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 2.10.2023 e confermato con ordinanza di delega in data in data 13.11.2024, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.5286059, mail bragadin@studiobragadin.eu), al quale le richieste di visita potranno essere rivolte ai recapiti indicati in epigrafe, ovvero ancora per il tramite del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Si evidenzia come nell'ordinanza di delega sia previsto (pag. 15 punto 1) "**che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazione e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria**".

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Astalegale.Net S.p.A., tramite il cui sito www.garavirtuale.it sarà possibile accedere al Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", necessario alla presentazione dell'offerta in modalità telematica e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Tutti, esclusi gli esecutati, potranno presentare offerte, personalmente, ovvero ancora a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, anche ex art. 579, 3° co. c.p.c, purché muniti di procura autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di un terzo, il bene/diritto non potrà comunque essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte andranno depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita; potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad $\frac{1}{4}$ ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

Le offerte di partecipazione sono irrevocabili, salva l'ipotesi che sia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione e non siano state accolte (art. 571, 3° co. cpc). Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.

Le offerte potranno essere analogiche (cartacee) o telematiche (digitali).

CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte dovranno contenere, oltre all'indicazione dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale pende la procedura, l'anno ed il numero di R.G., il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nome del delegato:

a) le generalità dell'offerente: se persona fisica con cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e stato civile con autodichiarazione del regime patrimoniale prescelto, ove coniugato e nel caso di unioni civili o di convivenze di fatto (L. n. 76/2016). In caso di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente

di fatto. In caso di minore d'età andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potestà. Se persona giuridica o altro ente andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante p.t.;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto. Ove l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra i più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà presentare un'unica offerta valida per più lotti, allegando una cauzione pari al 20% del prezzo del lotto di maggior valore, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso si renderà aggiudicatario di un solo lotto;

c) il prezzo offerto;

d) il termine per il pagamento del saldo e degli oneri di trasferimento;

e) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati, del presente avviso e di ogni altro documento pubblicato sui siti, nonché quella ex D.M. n. 37/08 e D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i.;

f) il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto;

g) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia, ovvero ancora il domicilio telematico dell'offerente al quale, diversamente, le comunicazioni saranno inviate in Cancelleria;

h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche ex art. 574 c.p.c.

Alle offerte analogiche, in regola con il bollo e sottoscritte (dai genitori o da chi esercita la potestà in caso di minore), andrà allegato in copia un documento di identità ed il codice fiscale dell'offerente (oltre a quelli, in caso di comunione legale dei beni, del coniuge o dell'unito civilmente, o del convivente di fatto, con l'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili, o il certificato anagrafico o lo stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza); oltre a quelli dei genitori con la copia autentica dell'autorizzazione del G.T. in caso di minore

d'età; il documento di identità ed il codice fiscale del legale rappresentante, con il certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni, dalla quale risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri in caso di persona giuridica o ente) ed un assegno circolare N.T. intestato "E.I. N. 138/2023 Tribunale di Venezia" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa nello studio del delegato, mediante consegna al predetto, ovvero ad un suo incaricato ad hoc. Sulla busta andranno indicate dal ricevente le sole generalità di chi presenta l'offerta -che potrà essere persona anche diversa dall'offerente- il nome del delegato e la data della vendita: esclusa ogni ulteriore indicazione (ad esempio il numero o il nome della procedura, il nome delle parti, il bene, l'ora della vendita, ecc.).

CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nella sezione "FAQ", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).

Le offerte, che a sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, 3° co c.p.c., dovranno contenere, quantomeno:

a) i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale e della partita IVA. Ove l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato quello rilasciato dall'autorità fiscale del

paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante;

b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di R.G. della stessa;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del delegato (referente della procedura);

g) il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma di cui alla lettera precedente;

n) l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;

o) il recapito di telefonia mobile ai fini dell'art. 16 del D.M. predetto.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oltre alle dichiarazioni corrispondenti ai punti b), e), f) e g) delle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico della cauzione, nella misura non inferiore al 20% del

prezzo offerto, completa di numero di identificazione, da accreditarsi sul c/c n. 000106868389 acceso dal delegato presso Unicredit S.p.A. IBAN: **IT 76 J 02008 02016 000106903619** intestato *E.I. N. 138/2023 TRIBUNALE DI VENEZIA*". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 138/2023 - cauzione", esclusa ogni altra indicazione.

L'offerta generata dal Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale <http://pst.giustizia.it>), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L'offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ove, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, l'importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell'esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

Nel caso di offerta formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di PEC per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet

ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Gli offerenti analogici parteciperanno alle operazioni di vendita comparando personalmente, ovvero ancora per delega, in forza di procura notarile, innanzi al delegato, nel suo studio. L'offerente è tenuto a presentarsi nell'ora indicata nell'avviso di vendita. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Gli offerenti telematici parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Quindi, all'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale del gestore, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le offerte presentate in modo difforme dall'ordinanza di delega, ovvero non cauzionate nei termini e modi sopra indicati, saranno dichiarate inammissibili.

In caso di unica offerta (analogica o telematica), ove il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base il bene (o diritto) andrà comunque aggiudicato all'offerente, anche se assente alle operazioni di vendita. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base, purché non inferiore al prezzo minimo, limitatamente al primo esperimento si farà luogo alla vendita a meno che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, da farsi in quel caso alle stesse condizioni anche in presenza di istanze di assegnazione; ovvero ancora, ove non sussistano tali specifiche circostanze, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, nel qual caso si farà luogo all'assegnazione. A partire dal secondo esperimento di vendita, ove l'unica offerta fosse inferiore al prezzo base, purché nei limiti del prezzo minimo, il bene (o diritto) sarà aggiudicato all'unico offerente, a meno che non sia presentata istanza di assegnazione, nel qual caso non si darà luogo alla vendita e si procederà con l'assegnazione.

In caso di pluralità di offerte (analogiche e/o telematiche) gli offerenti presenti e/o collegati alla piattaforma del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente, o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma.

Il diritto immobiliare verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, da farsi nella misura non inferiore a quella minima indicata (se inferiore al minimo il rilancio è da ritenersi come non fatto) e nel termine di 60 secondi dal rilancio precedente, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo indicato vi siano stati ulteriori rilanci. La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei limiti stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza.

I rilanci effettuati dai partecipanti alla gara presenti dinnanzi al delegato saranno dallo stesso inseriti nel portale del gestore, di modo che siano visibili ai

partecipanti con modalità telematiche. I rilanci effettuati da questi ultimi saranno visibili ai partecipanti comparsi dinnanzi al delegato tramite il monitor installato nella sala aste dello studio del delegato.

In mancanza di gara, per assenza, ovvero per mancato collegamento alla piattaforma di gara, di tutti gli offerenti, ovvero ancora per mancata adesione alla gara, il bene/diritto verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato la migliore offerta, che il delegato individuerà tenendo conto prima del prezzo offerto, poi dei tempi del pagamento (l'offerente può indicare, per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, un termine più breve rispetto a quello di legge) quindi dell'entità delle cauzioni prestate, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di offerte identiche l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà depositato l'offerta per primo.

In caso di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ove il prezzo indicato nell'offerta migliore, ovvero ancora ove a seguito di gara il prezzo raggiunto fosse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà alla assegnazione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti analogici risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni mediante consegna dell'assegno al termine della gara, mentre quelli telematici le riceveranno a mezzo bonifico, sulle coordinate indicate nell'offerta, al netto di eventuali oneri bancari. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. In difetto l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerente per persona da

nominare. In caso di assegnazione a favore di un terzo, il creditore dovrà dichiarare al delegato, entro i cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale andrà trasferito il bene o il diritto, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento andrà fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno a carico del creditore.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo ed il deposito delle spese di trasferimento, queste ultime nella misura che sarà indicata dal delegato dopo l'aggiudicazione, con bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero ancora nel minor termine indicato nell'offerta. In difetto verrà dichiarato decaduto dal G.E., previa rimessione del fascicolo da parte del delegato e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa; riservata l'applicazione degli artt. 587, ultimo co. c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. e trans. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nell'offerta il nome dell'istituto bancario mutuante, di modo che nel decreto di trasferimento sia indicata la dizione di cui all'art. 585 ultimo co. c.p.c..

Come indicato nell'art. 587, co. 1, c.p.c. e nell'ordinanza di delega la mancata compilazione ed invio al professionista delegato, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c. redatta secondo il modello

reperibile e scaricabile dal sito del Tribunale di Venezia (invio da farsi al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento), costituisce condizione ostativa all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e comporterà, fra le altre conseguenze, la revoca dell'aggiudicazione, la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n. 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri o pesi. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per nessun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dell'anno in corso e dell'anno precedente- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- A sensi e per gli effetti del D.M. n. 37/08 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà dispensare esplicitamente la procedura esecutiva, nell'offerta, ovvero al più tardi a verbale, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli

stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- Per gli immobili realizzati in violazione nella normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, ovvero ancora l'assegnatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Il compendio immobiliare sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le stesse saranno cancellate a cura del delegato ed a spese della procedura esecutiva.

- Gli oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e volture catastali) resteranno invece a carico dell'aggiudicatario, al quale, ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto il 50%, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale, oltre spese generali ed oneri di legge, del compenso liquidato dal G.E. in favore del delegato, relativamente alla fase di trasferimento della proprietà.

- ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode (nel quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 c.p.c.); quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario intimerà al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza; dell'intimazione darà atto a verbale ovvero lo notificherà, se il soggetto intimato non sia presente avvertendolo che se l'asporto non sarà eseguito entro il termine assegnato i beni mobili saranno considerati abbandonati ed il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne curerà lo smaltimento o la

distruzione;

PUBBLICITA'

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet www.asteannunci.it; www.asteavvsi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it . Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati oltrechè pubblicizzato tramite Virtual Tour 360° dell'immobile pubblicato sul sito www.asteannunci.it tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone "Gps Aste", sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e di "Postal Target" e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio "Gestionale Aste" (ad esempio casa.it, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it).

Si comunica, infine, che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere ovvero ancora dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio in Venezia, Dorsoduro, 3540, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Venezia 9 dicembre 2024

Il professionista delegato
avv. Alvise Bragadin