

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare n. 138 / 2023

promossa da



contro



N. Gen. Rep. **138 / 2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19 / 03 / 2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Sara PITINARI**

Custode dei beni: **Avv.to Alvise BRAGADIN**

10 Febbraio 2024

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0421332720
Fax: 0421332720
Email: *stefano.barbazza@virgilio.it*
Email PEC: *stefano.barbazza@archiworldpec.it*



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Si tratta di un edificio composto da piano terra adibito a laboratorio a uso officina meccanica con scoperto esclusivo e da piano primo costituito da due appartamenti con accesso da scala comune, sito in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanzio nn. 83 – 85, a circa tre chilometri dal Municipio del paese.

Per la tipologia edilizia e per le caratteristiche funzionali, è opportuno suddividere i beni in esame in tre lotti:

- **LOTTO n. 1:** laboratorio a uso officina meccanica al piano terra con corte esclusiva;
- **LOTTO n. 2:** appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni ad altra unità residenziale dello stesso edificio;
- **LOTTO n. 3:** appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni ad altra unità residenziale dello stesso edificio.

Sommario

1. GENERALITÀ DELL'ESECUTATA	Pg 16
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	Pg 16
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 17
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 18
5. CONFINI.....	Pg 21
6. ATTI DI PROVENIENZA E SERVITU'	Pg 21
7. STATO DI POSSESSO.....	Pg 23
8. DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg 25
9. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 27
10. GRAVAMI E ONERI	Pg 29
11. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 34
12. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 42
13. VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg 44
14. SPESE CONDOMINIALI	Pg 49
15. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI.....	Pg 49
16. VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	Pg 50
17. ELENCO ALLEGATI	Pg 50
18. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI DA PORRE ALL'ASTA ..	Pg 51



PREMESSA

* In data 02/10/2023 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Sara Pitinari ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe;

* in data 04/10/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;

* in data 07/10/2023 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato **A1**;

* in data 23/10/2023 la Cancelleria ha comunicato la sospensione della procedura esecutiva;

* in data 02/11/2023 lo scrivente depositava istanza al Signor G.E. chiedendo se la propria attività dovesse essere proseguita o sospesa temporaneamente;

* in data 07/11/2023 il G.E. rispondeva: "si attenda la definizione di eventuale fase di reclamo";

* in data 13/12/2023 dal G.E. veniva comunicato allo scrivente di proseguire con le operazioni di stima;

* in data 08/01/2024 lo scrivente ha depositato istanza di breve proroga per il deposito dell'elaborato peritale che il G.E. Dott.ssa Sara Pitinari ha concesso rinviando all'udienza del 19/03/2024.

ASSUNZIONI PRELIMINARI

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa che sono escluse dalla trattazione a seguire:

- verifiche inerenti raffronto dell'attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.,
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Ed inoltre:

- non risultano oggetto di verifica e pertanto non vengono esclusi, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul Mappale n. 188 (Foglio 6 in Noventa di Piave - Venezia) in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, la presenza di eventuali sostanze / materiali nocivi –



tossici – pericolosi (quali, solo a mero titolo d’esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati / formaldeide / naftalene / idrocarburi / olio, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata calcolando le varie superfici, deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso la Pubblica Amministrazione, che sia seguito delle misurazioni sommarie, eseguite a campione, in sede di sopralluogo. Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.

L’esperto alla stima puntualizza inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l’emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate. Pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione dei beni all’asta, l’effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall’amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la Pubblica Amministrazione competente.

In adempimento all’incarico ricevuto il sottoscritto, dopo l’esame preliminare della documentazione in atti, ha eseguito le necessarie visure presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Noventa di Piave, e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima. In base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

QUESITI

Indicazione dei quesiti all’esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati

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



I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.



L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem. Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

RIASSUNTO PERIZIA

Descrizione generica

Si tratta di un edificio composto da piano terra adibito a laboratorio a uso officina meccanica con scoperto esclusivo e da piano primo costituito da due appartamenti con accesso da scala comune, sito in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanzio n. 85 - 83, a circa tre chilometri dal Municipio del paese.

Per la tipologia edilizia e per le caratteristiche funzionali, è opportuno suddividere i beni in esame in tre lotti:

➤ **LOTTO n. 1**

Laboratorio a uso officina meccanica al piano terra con corte esclusiva, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanzio n. 85;

➤ **LOTTO n. 2**

Appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni ad altra unità residenziale dello stesso edificio, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanzio n. 83 int. 1;



➤ **LOTTO n. 3**

Appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni ad altra unità residenziale dello stesso edificio, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 83 int. 2.

* * * * *

➤ **LOTTO n. 1**

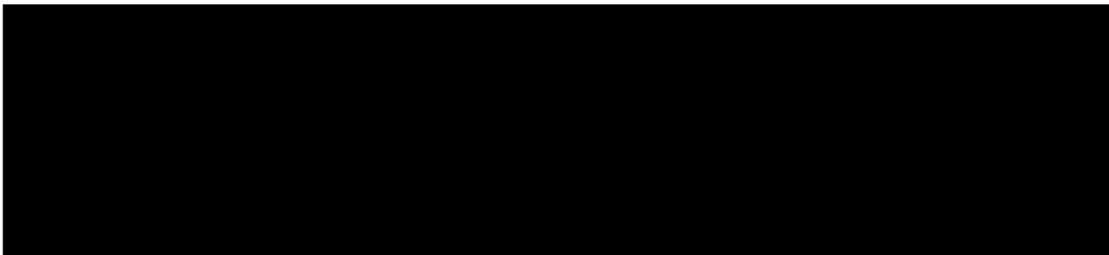
Identificazione dell'immobile

* **Laboratorio a uso officina al piano terra con scoperto esclusivo** – Comune di Noventa di Piave (VE) – Via Romanziol n. 85 – Catasto Fabbricati – Foglio 6 – Mappale 188 – **Subalterno 4** – Categoria C/3 – Piano T - Consistenza mq 261 – Superficie Catastale mq 323.

Quota e tipologia del diritto

* Quota di 1/1 della piena proprietà (quota pignorata).

Generalità dell'esecutata



Eventuali comproprietari

Nessuno

* * * * *

➤ **LOTTO n. 2**

Identificazione dell'immobile

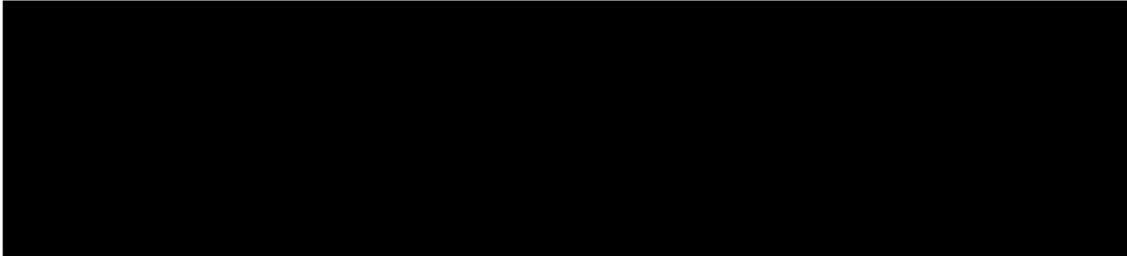
* **Appartamento al piano primo** – Comune di Noventa di Piave (VE) – Via Romanziol n. 83 int. 1 - Catasto Fabbricati – Foglio 6 – Mappale 188 – **Subalterno 5** – Categoria A/3 – Piani T e 1 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale mq 96.



Quota e tipologia del diritto

* Quota di 1/1 della piena proprietà (quota pignorata).

Generalità dell'esecutata



Eventuali comproprietari

Nessuno

* * * * *

➤ **LOTTO n. 3**

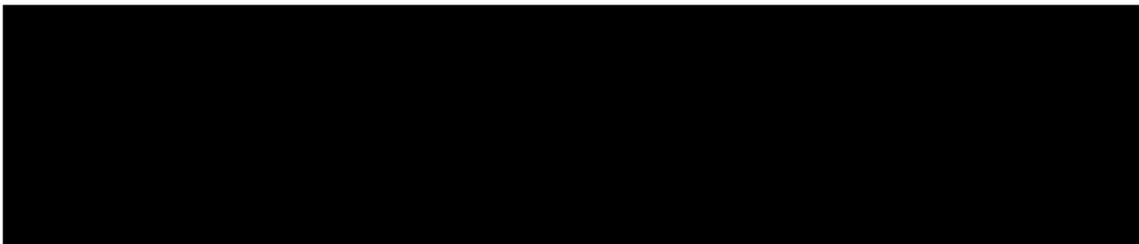
Identificazione dell'immobile

* **Appartamento al piano primo** – Comune di Noventa di Piave (VE) – Via Romanziol n. 83 int. 2 - Catasto Fabbricati – Foglio 6 – Mappale 188 – **Subalterno 6** – Categoria A/3 – Piani T e 1, Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale mq 103.

Quota e tipologia del diritto

* Quota di 1/1 della piena proprietà (quota pignorata).

Generalità dell'esecutata



Eventuali comproprietari

Nessuno

* * * * *



Gravami e Oneri

➤ **LOTTI n. 1 - n. 2 - n. 3**

ISCRIZIONI

- In data 22/11/2002 ai nn. **R.G. 38.286 e R.P. 8.070 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di € 600.000,00 (Capitale € 300.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Atto Notarile Pubblico datato 07/11/2002 rep. n. 66.731 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. – con sede a Venezia (VE), San Marco 4216 – codice fiscale 02089921205, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Documenti successivi correlati: **Iscrizione R.G. n. 39.917 e R.P. n. 7.019 del 31/10/2022 - Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo, per la somma complessiva di € 600.000,00 (Capitale € 300.000,00).

- In data 04/04/2003 ai nn. **R.G. 15.341 e R.P. 2.435 – Ipoteca Legale** per la complessiva somma di € 80.068,10 (Capitale € 35.398,84; Interessi € 2.943,92; Spese € 1.691,29), derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 come sostituito dall'art. 16 D.Lgs 26/02/99 n. 46, Atto Pubblico Amministrativo datato 03/04/2003 rep. n. 1021, a favore della [REDACTED] – con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/36. A margine della suddetta Nota, viene riportata l'Annotazione n. 1607 del 16/03/2011 per restrizione di beni immobili.

Tale ipoteca non è stata rinnovata, pertanto è estinta.

- In data 09/03/2005 ai nn. **R.G. 9.145 e R.P. 2.170 – Ipoteca Legale** per la complessiva somma di € 51.055,14 (Capitale € 25.527,57), derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193, Atto Amministrativo datato 01/03/2005 rep. n. 109816/119, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/36.

- In data 03/01/2006 ai nn. **R.G. 323 e R.P. 117 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di € 30.000,00 (Capitale € 22.416,92; Interessi € 6.583,08; Spese € 1.000,00), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 16/06/2005 rep. n. 4230 del Tribunale di Treviso, a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. A R.L. con sede a Vicenza (VI) – codice fiscale 00204010243, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà.



A margine della suddetta Nota viene riportata l'Annotazione del 31/05/2011 R.G. n. 18.211 e R.P. n. 3.002 per restrizione di beni.

- In data 31/10/2022 ai nn. R.G. 39.917 e R.P. 7.019 – Ipoteca di rinnovazione per la complessiva somma di € 600.000,00 (Capitale € 300.000,00), derivante da **Ipoteca Volontaria** per concessione a garanzia di mutuo, Atto Notarile Pubblico datato 07/11/2002 rep. n. 66731 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), a favore di:

* CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. – con sede a Venezia (VE) – codice fiscale 02089921205, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni non oggetto di stima;

* YODA SPV S.R.L. – con sede a Conegliano (TV) – codice fiscale 05111630264, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà, oltre ad altri beni non oggetto di stima.

Formalità di riferimento: **Iscrizione R.G. n. 38.286 e R.P. n. 8.070 del 22/11/2002, Ipoteca Volontaria** per la somma complessiva di € 600.000,00 (Capitale € 300.000,00).

TRASCRIZIONI

- In data 20/01/2005 ai nn. R.G. 2.008 e R.P. 1.351 – Domanda Giudiziale, quale revoca atti soggetti a trascrizione, datata 22/12/2004 rep. n. 0/1 del Tribunale di Venezia (VE), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione. Si segnala che la Trascrizione risulta anche contro altro soggetto e colpisce altri beni.

- In data 02/12/2005 ai nn. R.G. 49.861 e R.P. 28.712 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 21/11/2005 rep. n. 3840 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOC. COOP. A R.L. con sede a Verona (8VR) – codice fiscale 03231270236, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione. Si segnala che i dati catastali dei beni sono indicati nella Nota di Trascrizione come segue: Catasto Fabbricati - Foglio 6 – Mappale 188 Subalterni 1 – 2 – 3.

- In data 26/10/2006 ai nn. R.G. 46.468 e R.P. 26.402 – Domanda Giudiziale, quale revoca atti soggetti a trascrizione, Domanda datata 05/10/2006 del Tribunale di San Donà di Piave (VE), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] relativamente ai beni oggetto della presente relazione. Si segnala che la Trascrizione risulta anche contro altro soggetto e colpisce altri beni.



- In data 06/06/2023 ai nn. R.G. 18.994 e R.P. 14.320 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 23/05/2023 rep. n. 2779 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

* * * * *

Indicazione del prezzo di stima

➤ LOTTO n. 1

Laboratorio a uso officina con scoperto esclusivo (Subalterno 4)

Valore commerciale € 500,00/mq

L'indicazione del prezzo di stima si articola in considerazione di due eventualità:
immobile libero / immobile occupato:

Valore commerciale del Lotto considerato da LIBERO

mq 287 x € 500,00 = € 143.500,00

A tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni/decurtazioni:

- decurtazione del 5 % per assenza di garanzie per vizi

occulti: € 143.500,00 x 5 % = - € 7.175,00

- costi per ripristino conformità edilizia - € 2.500,00

- costi per aggiornamento catastale - € 600,00

Restano € 133.225,00

Valore finale arrotondato del Lotto considerato da LIBERO, al netto delle detrazioni e decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova € 133.000,00

(euro-cento-trenta-tre-mila/00)

Valore commerciale del Lotto considerato da OCCUPATO

Nel caso in cui il contratto di locazione in essere venga riconfermato per ulteriori sei anni, si applica una decurtazione del 30 % sul valore stimato:

€ 133.225,00 – 30 % = € 133.225,00 – € 39.968,00 = € 93.257,00



Valore finale arrotondato del Lotto considerato da OCCUPATO, al netto delle detrazioni e decurtaz., nello stato di fatto in cui si trova **€ 93.000,00**
(euro-cento-trenta-tre-mila/00)

* * * * *

➤ **LOTTO n. 2**

Appartamento al piano primo (Subalterno 5)

Valore commerciale €/mq 600,00/mq

Valore commerciale del Lotto

mq 103 x €/mq 600,00 = € 61.800,00

Valore finale arrotondato del Lotto, nello stato

di fatto in cui si trova **€ 62.000,00**

(euro-sessanta-due-mila/00)

* * * * *

➤ **LOTTO n. 3**

Appartamento al piano primo (Subalterno 6)

Valore commerciale €/mq 600,00/mq

Valore commerciale del Lotto

mq 110 x € 600,00 = € 66.000,00

Valore finale del Lotto, nello stato

di fatto in cui si trova **€ 66.000,00**

(euro-sessanta-sei-mila/00)

RIEPILOGO STIME

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

Valore commerciale attribuito al Lotto considerato da LIBERO, al netto delle



detrazioni/decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 133.000,00

(euro-cento-trenta-tre-mila/00)

Valore commerciale attribuito al Lotto considerato **da OCCUPATO**, al netto delle detrazioni/decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 93.000,00

(euro-novanta-tre-mila/00)

* * * * *

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

Valore commerciale attribuito al Lotto,

nello stato di fatto in cui si trova € 62.000,00

(euro-sessanta-due-mila/00)

* * * * *

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

Valore commerciale attribuito al Lotto,

nello stato di fatto in cui si trova € 66.000,00

(euro-sessanta-sei-mila/00)



Beni in Comune di Noventa di Piave (VE)

Via Romanziol nn. 83 - 85.

Descrizione generica.

Si tratta di un edificio composto da:

- un **laboratorio al piano terra** adibito a officina meccanica con scoperto esclusivo;

- due **appartamenti al piano primo** con accesso da scala comune;

sito in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol nn. 85 - 83, a circa tre chilometri dal Municipio del paese.

Per la tipologia edilizia e per le caratteristiche funzionali, è opportuno suddividere i beni in esame in tre lotti:

➤ **LOTTO n. 1**

Laboratorio a uso officina meccanica al piano terra con corte esclusiva, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 85;

➤ **LOTTO n. 2**

Appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni ad altra unità residenziale dello stesso edificio, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 83 int. 1;

➤ **LOTTO n. 3**

Appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni ad altra unità residenziale dello stesso edificio, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 83 int. 2.

* * *

In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 188 sul quale insiste l'edificio cui appartengono le unità immobiliari pignorate; in allegato **A3** la vista aerea.

Si segnala che il Mappale 188 ha catastalmente una superficie di 1.410 mq. In realtà una parte di questa superficie è occupata da una stradina a uso pubblico,



denominata Via Romanziol, indicata con un tratteggio nell'estratto mappa e riportata nelle planimetrie catastali (allegato A2 e allegati B2-B4-B6) come servitù di passaggio. Tale stradina, che prosegue anche nell'edificato retrostante, potrebbe essere oggetto di acquisizione gratuita dal Comune di Noventa di Piave.

1) Generalità dell'esecutata

➤ **LOTTE n. 1 – n. 2 – n. 3**

[REDACTED]

[REDACTED] – in allegato A4 si riporta il Certificato di Residenza rilasciato dall'ufficio competente in data 27/12/2023.

[REDACTED]

[REDACTED], si veda in allegato A5 l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale si evince che ha scelto il regime della separazione dei beni.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà (quota pignorata).

Eventuali comproprietari

Nessuno.

2) Completezza dei documenti di cui all'Art. 567 c.p.c.

➤ **LOTTE n. 1 – n. 2 – n. 3**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata incompleta nella parte riguardante il Catasto, tuttavia il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione e ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l'Agenzia del Territorio mediante richiesta delle planimetrie catastali.

Si evidenzia che nella documentazione agli atti non è presente una Relazione Ventennale a firma di un Notaio, ma soltanto una documentazione ipocatastale



composta da visure. Esaminata la documentazione ed effettuate le opportune verifiche, lo scrivente ha potuto constatare la continuità delle trascrizioni fino all'anno 2002, data in cui è avvenuto l'acquisto dei beni da parte della Signora [REDACTED] successivamente revocato.

3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Per la tipologia edilizia e per le caratteristiche funzionali dei beni in esame è opportuno suddividerli in tre lotti:

➤ **LOTTO n. 1**

Laboratorio a uso officina meccanica al piano terra con corte esclusiva, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 85;

➤ **LOTTO n. 2**

Appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni ad altra unità immobiliare dello stesso edificio, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 83 int. 1;

➤ **LOTTO n. 3**

Appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni ad altra unità residenziale dello stesso edificio, in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 83 int. 2.

* * *

In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 188 sul quale insiste l'edificio cui appartengono le unità immobiliari pignorate; in allegato **A3** la vista aerea.

Si segnala che il Mappale 188 ha catastalmente una superficie di 1.410 mq. In realtà una parte di questa superficie è occupata da una stradina a uso pubblico, denominata Via Romanziol, indicata con un tratteggio nell'estratto mappa e definita nelle planimetrie catastali (si veda allegato A2 e allegati B2-B4-B6) come servitù di passaggio. Tale stradina, che prosegue anche nell'edificio



retrostante, potrebbe essere oggetto di acquisizione gratuita dal Comune di Noventa di Piave.

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.

➤ **LOTTO n. 2: 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. 1 -

- **Foglio 6 – Mappale 188 - Subalterno 5, Categoria A/3** (appartamento), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 96 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale Euro 244,28; in allegato **B3** si riporta la visura catastale e in allegato **B4** 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.



➤ **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. 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;

➤ **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;

➤ **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

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 Signora [REDACTED] 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 [REDACTED] contro [REDACTED], 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 [REDACTED] contro [REDACTED], 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 [REDACTED] contro [REDACTED] 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 Signora [REDACTED] 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 Immobiliare Al Parco S. Elena Srl), 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 [REDACTED], ha venduto e trasferito al Signor [REDACTED] – titolare della ditta individuale [REDACTED], 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 [REDACTED] ha venduto in piena libera proprietà alla Società [REDACTED] – Società in nome collettivo” 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 [REDACTED], in qualità di titolare della omonima ditta con sede a [REDACTED], 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:

$$€ 1.463,75 : mq 323 = €/mq 4,53 > di €/mq 2,63,$$

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.

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.

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.

8) Destinazione Urbanistica

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 Art. 36 Sottozone "C" 1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq. 2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale, ovvero



	<p>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 Signori [REDACTED], 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 ditta [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 ditta [REDACTED] 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 [REDACTED] e il Mappale 84 (di proprietà [REDACTED]) 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 Signora [REDACTED]. 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**.

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).

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).

10) Gravami e Oneri

In allegato **G1** si riportano gli elenchi sintetici delle formalità richiesti con l'ausilio dei dati catastali e dei nominativi:

LOTTE n. 1 - 2 - 3

➤ **ISCRIZIONI**

1 - In data 22/11/2002 ai nn. R.G. 38.286 e R.P. 8.070 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di € 600.000,00 (Capitale € 300.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Atto Notarile Pubblico datato 07/11/2002 rep. n. 66.731 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. – con sede a Venezia (VE), San Marco 4216 – codice fiscale 02089921205, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **G2** si riporta la Nota di Iscrizione.

Documenti successivi correlati: **Iscrizione R.G. n. 39.917 e R.P. n. 7.019 del 31/10/2022 - Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di € 600.000,00 (Capitale € 300.000,00), si veda in allegato **G3** la Nota.



Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli: € 35,00

2 - In data 04/04/2003 ai nn. R.G. 15.341 e R.P. 2.435 – Ipoteca Legale per la complessiva somma di € 80.068,10 (Capitale € 35.398,84; Interessi € 2.943,92; Spese € 1.691,29), derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 come sostituito dall'art. 16 D.Lgs 26/02/99 n. 46, Atto Pubblico Amministrativo datato 03/04/2003 rep. n. 1021, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/36. In allegato **G4** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della suddetta Nota, viene riportata l'Annotazione n. 1607 del 16/03/2011 per restrizione di beni immobili, si veda allegato **G5**.

Tale ipoteca non è stata rinnovata, pertanto è estinta.

3 – In data 09/03/2005 ai nn. R.G. 9.145 e R.P. 2.170 – Ipoteca Legale per la complessiva somma di € 51.055,14 (Capitale € 25.527,57), derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193, Atto Amministrativo datato 01/03/2005 rep. n. 109816/119, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/36. In allegato **G6** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità: € 294,00

4 – In data 03/01/2006 ai nn. R.G. 323 e R.P. 117 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di € 30.000,00 (Capitale € 22.416,92; Interessi € 6.583,08; Spese € 1.000,00), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 16/06/2005 rep. n. 4230 del Tribunale di Treviso, a favore della BANCA



POPOLARE DI VICENZA S.C. A R.L. con sede a Vicenza (VI) – codice fiscale 00204010243, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **G7** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della suddetta Nota viene riportata l'Annotazione del 31/05/2011 R.G. n. 18.211 e R.P. n. 3.002 per restrizione di beni, si veda allegato **G8**.

Spese di cancellazione formalità: € 294,00

5 - In data 31/10/2022 ai nn. R.G. 39.917 e R.P. 7.019 – Ipoteca di rinnovazione per la complessiva somma di € 600.000,00 (Capitale € 300.000,00), derivante da **Ipoteca Volontaria** per concessione a garanzia di mutuo, Atto Notarile Pubblico datato 07/11/2002 rep. n. 66731 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), a favore di:

* CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. – con sede a Venezia (VE) – codice fiscale 02089921205, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni non oggetto di stima;

* YODA SPV S.R.L. – con sede a Conegliano (TV) – codice fiscale 05111630264, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà, oltre ad altri beni non oggetto di stima.

In allegato **G3** si riporta la Nota di Iscrizione.

Formalità di riferimento: **Iscrizione R.G. n. 38.286 e R.P. n. 8.070 del 22/11/2002, Ipoteca Volontaria** per la somma complessiva di € 600.000,00 (Capitale € 300.000,00), si veda in allegato **G2** la Nota.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: € 35,00



➤ **TRASCRIZIONI**

6 – In data 20/01/2005 ai nn. R.G. 2.008 e R.P. 1.351 – Domanda Giudiziale, quale revoca atti soggetti a trascrizione, datata 22/12/2004 rep. n. 0/1 del Tribunale di Venezia (VE), a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione. Si segnala che la Trascrizione risulta anche contro altro soggetto e colpisce altri beni. In allegato **G9** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese per cancellazione formalità: € 294,00

7 – In data 02/12/2005 ai nn. R.G. 49.861 e R.P. 28.712 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 21/11/2005 rep. n. 3840 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOC. COOP. A R.L. con sede a Verona (VR) – codice fiscale 03231270236, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione. Si segnala che i dati catastali dei beni sono indicati nella Nota di Trascrizione come segue: Catasto Fabbricati - Foglio 6 – Mappale 188 Subalterni 1 – 2 – 3. In allegato **G10** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione formalità: € 294,00

8 – In data 26/10/2006 ai nn. R.G. 46.468 e R.P. 26.402 – Domanda Giudiziale, quale revoca atti soggetti a trascrizione, Domanda datata 05/10/2006 del Tribunale di San Donà di Piave (VE), a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]
relativamente ai beni oggetto della presente relazione. Si segnala che la Trascrizione risulta anche contro altro soggetto e colpisce altri beni. In allegato **G11** si riporta la Nota di Trascrizione.



Spese di cancellazione formalità: € 294,00

9 - In data 06/06/2023 ai nn. R.G. 18.994 e R.P. 14.320 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 23/05/2023 rep. n. 2779 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **G12** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: € 294,00

* * *

Riepilogo:

Tipologia	Lotto	Costo
1) - Iscrizione di ipoteca volontaria	n. 1-2-3	€ 35,00
2) – Iscrizione di ipoteca legale	n. 1-2-3	€ 0,00
3) - Iscrizione di ipoteca legale	n. 1-2-3	€ 294,00
4) – Iscrizione di ipoteca giudiziale	n. 1-2-3	€ 294,00
5) – Iscrizione di ipoteca di rinnovazione	n. 1-2-3	€ 35,00
6) – Trascrizione domanda giudiziale	n. 1-2-3	€ 294,00
7) – Trascrizione verbale di pignoramento	n. 1-2-3	€ 294,00
8) – Trascrizione domanda giudiziale	n. 1-2-3	€ 294,00
9) – Trascrizione verbale di pignoramento	n. 1-2-3	€ 294,00
TOTALE	-	€ 1.834,00

Complessivamente i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a circa ad € 1.834,00 (mille-otto-cento-trenta-quattro/00)

* * *



A parere dello scrivente sarebbe opportuno che la procedura esecutiva acquisisse una Relazione Ventennale redatta da un Notaio.

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 [REDACTED] 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 Romanziol 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 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;
- 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.

➤ **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 Romanzio n. 83 int. 1. 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 "parcheggiate" 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 dalla 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 5,78); cucina (mq 9,94); soggiorno (mq 16,44); disimpegno notte (mq 4,96); camera (mq 15,56); camera (mq 17,39); bagno (mq 4,90), ripostiglio (mq 3,44). 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 da una scala esterna (di sei gradini) alla terrazza comune la quale ha una superficie di circa mq 79, è pavimentata con piastre in ghiaio lavato ed è posta a un livello inferiore di circa cm 110 rispetto alla quota del pavimento delle abitazioni. Il riscaldamento dell'appartamento è stato concepito all'epoca di costruzione, 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 e dismessa, 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.

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.

➤ **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 Romanzio 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 Romanzio.

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 dalla 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 ghiaio 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.

12) Consistenza dei beni

Per Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100%



quelle interne ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà

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

Consistenza

Ufficio m 3,02 x m 5,87 = mq 17,73 x 1,00 = mq 17,73
 Laboratorio m 16,80 x m 16,00 = mq 268,80 x 1,00 = mq 268,80

Somma S.C.V. mq 286,53

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio al Piano T	Superficie Lorda	0	17,73	1,00	17,73	€ 500,00
Laboratorio Piano T	Superficie Lorda	0	268,80	1,00	268,80	€ 500,00
			286,53		286,53	

➤ Superficie Commerciale Vendibile arrotondata mq 287

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

Consistenza

Appartamento m 8,40 x m 10,86 = mq 91,22 x 1,00 = mq 91,22
 Terrazza mq 79,20 : 2 = mq 39,60 x 0,30 = mq 11,88

Somma S.C.V. mq 103,10

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione 1 Piano 1°	Superficie Lorda	0	91,22	1,00	91,22	€ 800,00
Terrazza Piano 1°	Superficie Netta	0	39,60	0,30	11,88	€ 800,00
			130,82		103,10	

➤ Superficie Commerciale Vendibile arrotondata mq 103



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

Appartamento	m 8,40 x m 10,86 =	mq 91,22	x	1,00 = mq	91,22
Appartamento	m 4,52 x m 1,54 =	mq 6,96	x	1,00 = mq	6,96
				mq	98,18
Terrazza	mq 79,20 : 2 =	mq 39,60	x	0,30 = mq	11,88

Somma S.C.V. mq 110,06

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione 2 Piano 1°	Superficie Lorda	0	98,18	1,00	98,18	€ 800,00
Terrazza Piano 1°	Superficie Netta	0	39,60	0,30	11,88	€ 800,00
			137,78		110,06	

➤ Superficie Commerciale Vendibile arrotondata mq 110**13) Valutazione dei beni**

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare, professionisti e costruttori; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari.

Le indagini sono state eseguite considerando anche i valori statistici rilevati su banche dati come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

LOTTO n. 1: Laboratorio a uso officina meccanica

A) Valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate:



nel predetto Osservatorio, per il Comune di Noventa di Piave, nel Semestre 1/2023, in Zona ARTIGIANALE, Codice di zona E2, microzona catastale n. 0, Tipologia prevalente: capannoni industriali; Destinazione produttiva, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo ottimo, i seguenti valori unitari:

- Capannoni industriali: Minimo €/mq 580,00 – Massimo €/mq 730,00

(si evidenzia che nella banca dati dell'OMI per il Comune di Noventa di Piave in questa zona non sono disponibili le quotazioni immobiliari per Laboratori)

si veda allegato **H1**.

B) Valori rilevati su “Borsinoimmobiliare.it”

Per il Comune di Noventa di Piave, in zona Capoluogo, Via Roma, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo buono, i seguenti valori unitari:

- Laboratori

- Valore minimo €/mq 421,00

- Valore medio €/mq 558,00

- Valore massimo €/mq 695,00

si veda allegato **H2**.

LOTTE n. 2 – 3: Appartamenti al piano primo

A) Valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate:

nel predetto Osservatorio, per il Comune di Noventa di Piave, nel Semestre 1/2023, in zona denominata Extraurbana/ZONA RURALE, Codice di zona R1, microzona 0; Tipologia prevalente Ville e Villini - vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo normale, i seguenti valori unitari:

- Ville e Villini: Minimo €/mq 850,00 – Massimo €/mq 1.100,00

(si evidenzia che nella banca dati dell'OMI per il Comune di Noventa di Piave in



questa zona non sono disponibili le quotazioni immobiliari per appartamenti)

si veda allegato **H3**.

B) Valori rilevati su “ Borsinoimmobiliare.it”

Per il Comune di Noventa di Piave, in zona periferica, Via Romanziol n. 85, vengono attribuiti, per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona, i seguenti valori unitari:

• Abitazioni in stabili di 2° fascia

- Valore minimo €/mq 874,00

- Valore medio €/mq 966,00

- Valore massimo €/mq 1.058,00

si veda allegato **H4**.

Nelle valutazioni sono stati considerati i seguenti fattori:

Fattori esterni

- zona urbanistica periferica, ricadente in ambito con presenza di immobili a destinazione con prevalenza a residenziale;
- ubicazione e posizione rispetto ai servizi;
- sistema viario di accesso agli immobili;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità dei beni;

Fattori specifici

- immobili a destinazione artigianale e residenziale;
- vetustà dei beni immobili;
- laboratorio con superficie di piccolo taglio commerciale;
- abitazioni site al piano primo di un laboratorio a uso officina meccanica.



GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente nella valutazione ha inteso valorizzare ogni singolo lotto attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura esecutiva. Nel caso dei beni in esame, considerati i fattori esterni e i fattori specifici, il valore di mercato medio unitario è stato così individuato:

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

– Valore commerciale €/mq 500,00

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

– Valore commerciale €/mq 800,00.

Le due unità residenziali necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per adeguamento allo standard medio abitativo, quali:

- separazione dell'impianto di riscaldamento e installazione di nuove caldaie;
- pavimentazione camere;
- serramenti;
- sistemazione copertura e installazione delle grondaie già depositate nella terrazza al piano primo;
- eliminazione infiltrazioni nel vano scale;
- eccetera.

Per quanto sopra lo scrivente reputa congruo applicare una decurtazione del 25% sul valore medio rilevato, pertanto:

€/mq 800,00 – 25 % = €/mq 800,00 – €/mq 200,00 = **€/mq 600,00**

VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO n. 1

- **Laboratorio a uso officina con scoperto esclusivo (Subalterno 4)**



Valore commerciale € 500,00/mq

L'indicazione del prezzo di stima si articola in considerazione di due eventualità:
immobile libero / immobile occupato:

Valore commerciale del Lotto considerato da LIBERO

mq 287 x € 500,00 = € 143.500,00

A tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni/decurtazioni:

- decurtazione del 5 % per assenza di garanzie per vizi

occulti: € 143.500,00 x 5 % = - € 7.175,00

- costi per ripristino conformità edilizia - € 2.500,00

- costi per aggiornamento catastale - € 600,00

Restano € 133.225,00

**Valore finale arrotondato del Lotto considerato da LIBERO, al netto delle
detrazioni e decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova € 133.000,00**

(euro-cento-trenta-tre-mila/00)

Valore commerciale del Lotto considerato da OCCUPATO

Nel caso in cui il contratto di locazione in essere venga riconfermato per ulteriori
sei anni, si applica una decurtazione del 30 % sul valore stimato:

€ 133.225,00 – 30 % = € 133.225,00 – € 39.968,00 = € 93.257,00

**Valore finale arrotondato del Lotto considerato da OCCUPATO, al netto
delle detrazioni e decurtaz., nello stato di fatto in cui si trova € 93.000,00**

(euro-cento-trenta-tre-mila/00)

*** O ***

LOTTO n. 2

- **Appartamento al piano primo (Subalterno 5)**

Valore commerciale €/mq 600,00/mq



Valore commerciale del Lotto

mq 103 x €/mq 600,00 = € 61.800,00

Valore finale arrotondato del Lotto, nello stato

di fatto in cui si trova € **62.000,00**

(euro-sessanta-due-mila/00)

*** O ***

LOTTO n. 3

- **Appartamento al piano primo (Subalterno 6)**

Valore commerciale €/mq 600,00/mq

Valore commerciale del Lotto

mq 110 x € 600,00 = € 66.000,00

Valore finale del Lotto, nello stato

di fatto in cui si trova € **66.000,00**

(euro-sessanta-sei-mila/00)

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



LOTTE 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.

17) Elenco Allegati

- A1) Verbale di giuramento
- A2) Estratto mappa catastale – Lotti n. 1 – 2 - 3
- A3) Vista aerea –Lotti n. 1 – 2 - 3



- A4) Certificato di residenza
- A5) Estratto per riassunto atto di matrimonio
- B1-B2) Documentazione catastale Subalterno 4 Lotto n. 1
- B3-B4) Documentazione catastale Subalterno 5 Lotto n. 2
- B5-B6) Documentazione catastale Subalterno 6 Lotto n. 3
- B7) Visura al Catasto Terreni del Mappale 188 – Lotti n. 1 – 2 – 3
- C1-C2-C3-C4-C5-C6) Atti notarili (provenienza e servitù) – Lotti n. 1-2-3
- D1) Contratto di locazione – Lotto n. 1
- D2) Calcolo rivalutazione monetaria canone di affitto – Lotto n. 1
- D3) Quotazioni di affitto laboratori Borsino Immobiliare – Lotto n. 1
- D4) Comunicazione Ufficio Anagrafe datata 28/12/2023 – Lotti n. 1 – 2
- E1) Stralcio mappa del Piano degli Interventi e Norme Tecniche – Lotti n. 1-2-3
- da F1 a F10) Documentazione edilizia – Lotti n. 1 – 2 - 3
- F11) Attestato Prestazione Energetica Lotto n. 1
- da G1 a G12) Ispezioni ipotecarie
- H1-H2) Quotazioni immobiliari OMI e Borsino Immobiliare – Lotto n. 1
- H3-H4) Quotazioni immobiliari OMI e Borsino Immobiliare – Lotti n. 2 – 3
- L1) Documentazione fotografica Lotto n. 1
- L2) Documentazione fotografica Lotto n. 2
- L3) Documentazione fotografica Lotto n. 3

18) Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO n° 1

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto Unico	Laboratorio adibito a officina meccanica con scoperto esclusivo , sito in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 85
Diritto reale staggito e	Quota di 1/1 della piena proprietà



Quota proprietà	
Identificativo catastale	Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali – CATASTO FABBRICATI Comune di Noventa di Piave – Via Romanziol n. 85 Foglio 6 – Mappale 188 – Subalterno 4, Categoria C/3 , Classe 3, Consistenza mq 261 – Superficie Catastale mq 323 mq, Piano T, Rendita Catastale € 404,39
Valore di stima	1) Valore finale del Lotto considerato <u>da LIBERO</u> , nello stato di fatto in cui si trova € 133.000,00 2) Valore finale del Lotto considerato <u>da OCCUPATO</u> , nello stato di fatto in cui si trova € 93.000,00

LOTTO n° 2**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto Unico	Appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni, sito in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 83 int. 1
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà
Identificativo catastale	Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali – CATASTO FABBRICATI Comune di Noventa di Piave – Via Romanziol n. 83/1 Foglio 6 – Mappale 188 – Subalterno 5, Categoria A/3 , Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 96 mq, Piani T – 1, Rendita Catastale € 244,28
Valore di stima	Valore finale del Lotto, nello stato di fatto in cui si trova € 62.000,00



LOTTO n° 3**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto Unico	Appartamento al piano primo con corte, vano scala, atrio e terrazza comuni, sito in Comune di Noventa di Piave (VE), Via Romanziol n. 83 int. 2
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà
Identificativo catastale	Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali – CATASTO FABBRICATI Comune di Noventa di Piave – Via Romanziol n. 83/2 Foglio 6 – Mappale 188 – Subalterno 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 103 mq, Piani T – 1, Rendita Catastale € 244,28
Valore di stima	Valore finale del Lotto, nello stato di fatto in cui si trova € 66.000,00

Data generazione:
10 Febbraio 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Barbazza

