
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **313/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 001 - ristorante + scoperto,
002 - terreni edificabili

Esperto alla stima: Architetto Maria Morassut
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: 03690590272
Studio in: Dorsoduro 3788 - 30123 Venezia
Telefono: 041719478
Email: mariamorassut@gmail.com
Pec: m.morassut@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Calnova - zona artigianale est - Noventa Di Piave (VE)

Identificativo Lotto: 001 - ristorante + scoperto

Corpo ristorante: frazione: zona artigianale est, via Calnova

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 11/10/2022 ai nn. [REDACTED] registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/11/2022 ai nn. [REDACTED];

- Ipoteca volontaria annotata a favore di FRIULCASSA S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO REGIONALE contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 3.500.000,00; Importo capitale: € 1.750.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 01/12/2006 ai nn. [REDACTED]; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/12/2006 ai nn. [REDACTED] Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2007 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 10066 Registro generale n. 52635 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 30/04/2008 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2630 Registro generale n. 15246 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata il 30/04/2008 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2631 Registro generale n. 15247 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 301.347,63; Importo capitale: € 350.000,00; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE in data 19/06/2008 ai nn. 2628; Registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/06/2008 ai [REDACTED] Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2013 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2043 Registro generale n. 10648 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 184 Registro generale n. 1380 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 193 Registro generale n. 1397 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 77.690,1; Importo capitale: € 101.000,00; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO in data 22/07/2008 ai nn. 12212/2008; Registrato a TREVISO; Iscritto



to/trascritto a VENEZIA in data 31/07/2008 [REDACTED] Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2013 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2044 Registro generale n. 10649 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 185 Registro generale n. 1381 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 194 Registro generale n. 1398 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: I-POTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; Importo ipoteca: € 328.245,00; Importo capitale: € 656.490,00; A rogito di Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. in data 08/10/2009 ai [REDACTED] registrato a NAPOLI (NA); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/10/2009 ai [REDACTED] Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 186 Registro generale n. 1382 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 195 Registro generale n. 1399 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€695.762,50**

Identificativo Lotto: 002 - terreni edificabili

Corpo terreni edificabili: frazione: zona artigianale est, via Calnova

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: via [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 11/10/2022 [REDACTED] registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/11/2022 ai nn. 40463/28692;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 3.500.000,00; Importo capitale: € 1.750.000,00; A rogito di Notai [REDACTED] in data 01/12/2006 ai nn. 65200/18571; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/12/2006 ai nn.

[REDACTED] Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2007 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 10066 Registro generale n. 52635 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 30/04/2008 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2630 Registro generale n. 15246 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata il 30/04/2008 Servizio



di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2631 Registro generale n. 15247 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 301.347,63; Importo capitale: € 350.000,00; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE in data 19/06/2008 ai nn. 2628; Registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/06/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2013 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2043 Registro generale n. 10648 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 184 Registro generale n. 1380 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 193 Registro generale n. 1397 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 77.690,1; Importo capitale: € 101.000,00; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO in data 22/07/2008 ai nn. 12212/2008; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 31/07/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2013 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2044 Registro generale n. 10649 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 185 Registro generale n. 1381 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 194 Registro generale n. 1398 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: I-POTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; Importo ipoteca: € 328.245,00; Importo capitale: € 656.490,00; A rogito di Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. in data 08/10/2009 ai nn. 121346/119; Registrato a NAPOLI (NA); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/10/2009 ai nn. [REDACTED]; Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 186 Registro generale n. 1382 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 195 Registro generale n. 1399 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€184.658,40**



Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - 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 insolite, 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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.



Visto il compendio di beni immobili oggetto di stima la sottoscritta ha ritenuto opportuna la formazione di due lotti di vendita.

Beni in Noventa Di Piave (VE)
Località/Frazione **zona artigianale est**
via Calnova

Lotto: 001 - ristorante + scoperto

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: via ██████████
(VE) Regime Patrimoniale ██████████ a Matrimo ██████████

In proprio e quale unico titolare dell'impresa individuale ██████████ con sede in via
██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di stima sono ubicati in una zona artigianale/produttiva del comune di Noventa di Piave, a est della città, che si sviluppa a partire dalla parte più orientale di via Calnova ed è principalmente destinata ad attività industriali. Via Calnova è una delle arterie principali della città di Noventa di Piave, che dalla piazza principale conduce alla rotonda di immissione all'autostrada A4 e che da qui prosegue in direzione est, parallelamente all'autostrada stessa, raggiungendo per l'appunto l'area produttiva ove ubicati i beni di stima. Oggetto di stima sono una porzione di un edificio con valenze storiche, a destinazione ristorante, e lo scoperto di pertinenza comune. L'edificio, che complessivamente comprende anche un albergo (non oggetto del presente procedimento), costituisce una realtà inusuale rispetto alla destinazione d'uso e alla tipologia architettonica dei fabbricati presenti nell'area, che invece sono appunto per lo più costituiti da capannoni, laboratori artigianali e commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali



Importanti centri limitrofi: vasto polo commerciale Noventa di Piave Design Outlet.

Attrazioni paesaggistiche: parco fluviale di Noventa (e in generale del fiume Piave). Più distanti, propaggini nord della laguna di Venezia, lidi di Cavallino, Jesolo, Eraclea.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: autobus ATVO linea 13 Lido di Jesolo - Oderzo 10 mt

Identificativo corpo: ristorante.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: zona artigianale est, via Calnova

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED] Stato Civile:

[REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di [REDACTED] foglio 8, particella 452, subalterno 5, indirizzo VIA CALNOVA, piano T - 1, comune NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), categoria C/1, classe 9, consistenza 451 m2, superficie Totale: 570 m2, rendita Euro 5.590,13
Derivante da: Per i dati identificativi e l'indirizzo: VARIAZIONE del 14/02/2002 Pratica n. 30197 in atti dal 14/02/2002 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-MAGAZZINO-RISTORANTE (n.547.1/2002) Per i dati di classamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2004 Pratica n. VE0011681 in atti dal 26/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2665.1/2004) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) Per i dati di superficie: VARIAZIONE del 20/06/2016 Pratica n. VE0058394 in atti dal 20/06/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14772.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/02/2002, prot. n. 30197 Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.30197/2002 Per l'intestazione: Atto del 30/07/2001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 49291 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 313812.1/2001 - Pratica n. 30197 in atti dal 14/02/2002. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE) Foglio 8 Particella 452 Subalterno 2
Confini: Il mappale 452 confina a nord-est con i mappali 36 e 418 (oggetto del procedimento), a sud-est con i mappali 447, 454 e 451, a sud-ovest con i mappali 445 e 446, a nord-ovest con via Calnova.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 8, particella 452, subalterno 7, indirizzo VIA CALNOVA, piano T, comune NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), categoria Bene comune non censibile - Partita speciale A
Ulteriori informazioni: Il bene comune non censibile identificato al sub. 7 è costituito dallo SCOPERTO comune al sub. 5 (NEGOZIO), oggetto del presente procedimento, e al bene comune censibile sub. 6 graffato al sub 6 mappale 36 foglio 8 (ALBERGO) non oggetto del presente procedimento. Entrambi i sub. 5 e 6 sono di proprietà dell'esecutato [REDACTED]
 Precedentemente identificato al sub. 3 nell'Elenco Subalterni.



Derivante da: VARIAZIONE del 18/09/2003 Pratica n. 197117 in atti dal 18/09/2003 VARIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 6644.1/2003)

Confini: Il mappale 452 confina a nord-est con i mappali 36 e 418 (oggetto del procedimento), a sud-est con i mappali 447, 454 e 451, a sud-ovest con i mappali 445 e 446, a nord-ovest con via Calnova.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le maggiori difformità riscontrate a livello edilizio prevedono la rimessa in pristino e pertanto non necessitano di variazione catastale. Le difformità che nel capitolo relativo alla regolarità edilizia vengono indicate come sanabili (finestrelle alte, indicazione del serramento sul fronte corto, posizionamento leggermente traslato della scala, impianti tecnologici sul fronte retrostante) sono difformità di lieve entità che non incidono sullo stato e sulla consistenza catastale. Tuttavia, a garanzia della conformità catastale necessaria nei passaggi di proprietà, ritengo opportuna la presentazione dell'aggiornamento catastale, comprensivo di aggiornamento dell'elaborato planimetrico a correzione del mancato inserimento del numero del sub.7

Regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento scheda catastale (Docfa)

riaccatastamento mediante presentazione di aggiornamento della scheda catastale (pratica Docfa in variazione): € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 74/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: restauro e cambio di destinazione d'uso di un edificio rurale a ristorante

Oggetto: restauro e ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 20/12/2000 al n. di prot. 16590

Rilascio in data 07/08/2001 al n. di prot. 74

Abitabilità/agibilità in data 18/04/2002 al n. di prot. 3776/5230

Numero pratica: 114/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla Concessione Edilizia 74/2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/09/2001 al n. di prot. 13003

Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 114



Numero pratica: prot. 1807
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: variante alla Concessione Edilizia 74/2001
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 08/02/2002 al n. di prot. 1807

Numero pratica: Pratica Edilizia n.71/2006 NON RILASCIATA
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: progetto di una tettoia
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 05/04/2006 al n. di prot. 5867
La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La Commissione Edilizia d'Ufficio nella seduta del 12/06/2006 ha espresso parere favorevole alla seguente condizione: "venga acquisito il consenso del proprietario confinante (mappale 149 del foglio 8) sotto forma di atto notarile registrato e trascritto, per la costruzione a distanza inferiore dal confine di proprietà, ai sensi dell'art. 35 comma 3 delle NTA". Veniva dato un termine di 120 giorni per la presentazione di quanto richiesta, pena la decadenza della richiesta. La richiesta non è mai stata integrata, pertanto il Permesso di Costruire non è stato rilasciato.

4.1.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'ultimo atto legittimante è costituito dalla DIA prot. 1807 del 2002, che è l'ultima variante alla Concessione Edilizia n.74/2001. Lo stato attuale presenta delle difformità rispetto ad esso. E' presente un ampliamento della cucina costituito da un volume costruito in aderenza alla facciata retrostante (nord) dell'edificio. E' collegato alla cucina originaria tramite due porte che da progetto dovevano essere due porte esterne, e di fatto ne costituisce un ampliamento. Il volume è realizzato in muratura, è dotato di due porte esterne e finestrelle alte, è intonacato e ha copertura a falda inclinata. E' dotato di impianti. Nel Piano Regolatore l'edificio, che viene individuato con il numero 18, è classificato come "edificio storico-testimoniale" con "terzo grado di protezione". Come tale è soggetto alle prescrizioni contenute agli articoli 26 e 29 delle N.T.O. (vedi capitolo Urbanistica). Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al terzo grado di protezione non è ammesso l'ampliamento della volumetria e gli interventi ammessi sono di tipo conservativo e di ripristino tipologico. In più, all'art.29 c.2 punto m, viene prescritto "l'obbligo di eliminare le superfetazioni e in generale le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio". Per tale ragione il nuovo volume non è sanabile e per regolarizzare l'u.i. è necessario provvedere alla rimessa in pristino.

Ulteriore difformità è costituita dalla presenza sempre sulla facciata nord di piccole aperture, in corrispondenza della sala principale al piano terra, che non sono raffigurate negli elaborati grafici dell'atto legittimante. Sempre l'art. 29 delle N.T.O., che definisce gli interventi ammessi, per quanto riguarda le aperture dà spazio alla sanabilità di tali integrazioni alle aperture originarie, dato che sono collocate nella facciata retrostante. Anche la facciata corta a est vede la presenza di una piccola finestrella non indicata nei disegni della Dia e l'apertura più ampia è rappresentata sul filo interno dei pilastri, cosa che effettivamente non è. Ritengo che la finestrella possa ottenere sanatoria e la rappresentazione dell'apertura più ampia sia da intendersi come errore grafico.



Sempre nel fronte retrostante è stata installata una canna fumaria esterna metallica che va a tetto e altri elementi impiantistici, che possono essere inseriti nella sanatoria qualora necessitanti di titolo edilizio. Internamente si è rilevato che la posizione della scala risulta leggermente traslata, tanto da non trovarsi addossata al pilastro raffigurato negli elaborati grafici. Ritengo possa trattarsi di imprecisione grafica. Ad ogni modo, non avendo tale difformità ripercussioni sulla statica e morfologia dell'edificio, risulta sanabile.

E' presente sul lato sud est del lotto, poco a lato dell'ingresso al ristorante, un'ampia tettoia a creare una zona per tavoli a sedere esterni coperta. Tale tettoia non è legittimata. Era stata presentata al Comune, nel 2006, una pratica edilizia autorizzativa che però non è mai stata rilasciata. Il progetto aveva ottenuto il parere favorevole in Commissione Edilizia ma l'emanazione dell'atto era condizionato alla presentazione di un atto autorizzatorio da parte del vicino confinante ad edificare a distanza dal confine inferiore a quanto previsto dai regolamenti comunali. Non essendo stato prodotto tale documento, l'atto non è mai stato emanato. Per sanare la tettoia, previa verifica del rispetto dei parametri edilizi e urbanistici, permane comunque l'obbligo di acquisire il consenso del proprietario confinante. In caso ciò non avvenisse, il manufatto non potrebbe ottenere una sanatoria edilizia e si renderebbe necessaria la rimessa in pristino. Nella presente relazione considero, come costi di regolarizzazione, la situazione più gravosa ossia quella della rimessa in pristino mediante demolizione del manufatto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per le opere sanabili e riduzione in pristino per le opere non sanabili

oneri tecnici per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato, comprensiva di oneri comunali e oblazione per le opere in difformità : € 4.000,00

costi per la riduzione in pristino relativa all'ampliamento della cucina, consistente nella demolizione e asporto del volume edificato in difformità e nelle opere di ripristino della situazione precedente: € 25.000,00

costi per la riduzione in pristino relativa alla tettoia, consistente nella demolizione e asporto del manufatto e nelle opere di ripristino della situazione precedente: € 10.000,00

Oneri Totali: € 39.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	5° Variante al Piano degli Interventi e successive varianti parziali
In forza della delibera:	delibere di Consiglio Comunale n.41, 42 e 43 del 20.12.2016
Zona omogenea:	"Z.T.O. D1"
Norme tecniche di attuazione:	- Z.T.O. D1 (art.42 delle N.t.O.) - L'edificio che



	insiste sul mappale n.452 individuato con il numero 18 ha valore storico testimoniale con terzo grado di protezione (artt.26 e 29 delle N.t.O.). Ai fini delle penalità ai fini edificatori detti immobili sono compresi in: "Classe di compatibilità II –terreni idonei a condizione di tipo B" (art.14 c.3 delle N.t.O.). Detti immobili ricadono in area "P1 – Pericolosità idraulica moderata" della "Carta della pericolosità idraulica" e in "Classe di rischio medio – R2" della "Carta del rischio idraulico" del "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni per il periodo 2021-2027" adottato con delibera n.3 della Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi orientali del 21.12.2021, pubblicata in GU in data 4 febbraio 2022 n.29.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari alla superficie fondiaria del lotto
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	tre piani fuori terra (ml 10,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto ristorante

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale adibita a ristorante (sub.5) e relativo spazio esterno destinato principalmente a parcheggio (sub.7) comune anche all'adiacente unità immobiliare destinata ad albergo (non oggetto del presente procedimento).

L'u.i. è suddivisa in due zone, di cui una a doppia altezza interna e l'altra distribuita su due piani. Al piano terra l'u.i. è composta da un'ampia sala ristorante, con bancone bar in affaccio, e una seconda sala connessa alla prima da un vano disimpegno. Da quest'ultimo si accede ai servizi igienici destinati alla clientela. I servizi sono divisi per sesso ed è presente un wc a norma per l'accesso delle persone disabili. La prima sala ristorante è collegata direttamente alla cucina tramite due accessi ubicati in posizione differente. Vi è poi un secondo vano anch'esso adibito a cucina, di cui di fatto costituisce un ampliamento, costruito esternamente al corpo principale dell'edificio, come volume annesso e collegato al corpo principale tramite due porte, che originariamente davano verso l'esterno. Dalla cucina si accede ad una zona servizi composta da un vano per le celle frigo ove presente un montacarichi. Vi è poi un corridoio cui si accede ai servizi igienici e agli spogliatoio per il personale, oltre che ad un magazzino. E' presente al piano terra un vano adibito a centrale termica con accesso esclusivamente dall'esterno. Dall'ingresso del ristorante, tramite una scala in legno, si accede al piano primo ove ubicata, su un solo lato dell'edificio, una terza sala che affaccia sulla sala principale al piano terra. Al piano primo sono collocati un'ulteriore vano di servizio, ove presente il montacarichi, e i servizi igienici per il pubblico, sempre divisi per sesso. Lo spazio esterno catastalmente censito come Bene Comune Non Censibile (comune ai sub. 5 e 6) e identificato al sub. 7 è costituito prevalentemente dal parcheggio di ristorante e albergo, nonché da aree pavimentate e attrezzate a verde. Tale area non ha accesso carraio autonomo da via Calnova ma vi si accede da una stradina privata che giace sui mappali 445 e 446, con servitù di passaggio, anch'essi di proprietà dell'esecutato ma non compresi nel presente procedimento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] Civile:
[REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimonio: 1 [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **688,00** di ristorante con scoperto comune di complessivi mq **1.930,00**
E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 da dichiarazione nell'atto di compravendita

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001-2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 168; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,00 dove a doppia altezza, suddivisi in due livelli dove a due piani

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato conservativo ottimo. Trattasi di una vecchia casa colonica rurale ristrutturata e riadattata alla nuova funzione nei primi anni 2000. Il restauro ha interessato l'unità immobiliare nel suo complesso e ha previsto un risanamento conservativo del



fabbricato. I materiali e le finiture attuali sono di ottima qualità. I pavimenti sono di varie tipologie. Quelli delle sale di ristorazione del piano terra sono in piastrelle di cotto, principalmente di formato 40 x 40 cm posate in diagonale. I pavimenti della sala di ristorazione al piano primo sono in listoni di legno. I pavimenti di corridoi e disimpegno, sia al piano terra che al piano primo, sono in piastrelle di cotto. I pavimenti dei servizi igienici per il pubblico e dei vani di servizio, sia al piano terra che primo, sono in piastrelle ceramiche, come pure i rivestimenti parietali. Le pareti delle sale di ristorazione sono in parte intonacate in parte in laterizio faccia a vista. In laterizio faccia a vista sono anche alcuni elementi strutturali verticali quali i pilastri centrali e le arcate che sia al piano terra che al piano primo dividono le due zone del fabbricato a diverse altezze interne. La struttura del tetto è in capriate, travi e tavolati di legno ed è a vista su tutta l'u.i.. Anche il solaio tra piano terra e primo, ove presente, mantiene le travi a vista, eccezion fatta per la cucina che è controsoffittata. E' presente all'interno della sala principale un tettuccio in coppi di laterizio a copertura della zona bar. La scala interna è in legno, con parapetto a colonnine modanate anch'esso in legno. I materiali, le finiture e i trattamenti realizzati conferiscono all'immobile un aspetto rustico che richiama e ricorda la natura del fabbricato rurale originario. I serramenti esterni sono generalmente in legno e sono dotati di vetrocamera. Le aperture della zona di immobile a doppia altezza interna è costituita sul fronte sud ed est da ampie arcate ove sono installati serramenti a quattro ante e con ampio soprauce arcuato, sempre in legno e con vetrocamera. Le porte interne sono in legno di ottima fattura.

L'u.i. immobiliare è dotata di centrale termica autonoma con accesso dall'esterno, ove ubicata caldaia, accumulatori, quadri e contatori dei vari impianti. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è ad aria a ventilconvettori e split, collegato a macchine motocondensanti e pompe di calore esterne, nelle sale di ristorazione e a tradizionali radiatori nei servizi igienici e locali di servizio. Vi sono inoltre due caminetti a legna ubicati nelle due sale al piano terra (uno per sala) regolarmente collegati alle canne fumarie e funzionanti.

L'impianto elettrico pare a norma per le parti visibili ma si ritiene opportuno si provveda ad una revisione. Il piano terra è accessibile ai sensi della Legge 13/1989 relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/1998, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà).

Lo scoperto individuato catastalmente al sub. 7 e indicato come bene comune non censibile, comune ai sub. 5 e 6, entrambi di proprietà dell'esecutato, costituisce una pertinenza non esclusiva del lotto di vendita e come tale viene considerato nella presente stima. Nonostante i BCNC per definizione catastale siano porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, ritengo che, nel caso specifico, lo scoperto vada tenuto in considerazione al fine della stima del valore complessivo del lotto. Nel presente caso infatti lo scoperto permette di dotare il ristorante dei posti auto necessari, nonché delle aree a verde per giochi per bambini e tavoli all'aperto che costituiscono un valore aggiunto che a parere della scrivente è opportuno considerare. Trattandosi di un bene comune a due unità, che anche a livello di canone di locazione vengono equiparate (su dichiarazione dell'esecutato), ho ritenuto di attribuire forfettariamente al ristorante il valore del 50% dello scoperto. Il DPR 138/1998 determina nella misura del 20% la superficie dell'area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva di un'immobile commerciale a destinazione terziaria, quali negozi e locali assimilabili. In questo caso, trattandosi di superficie non esclusiva, ritengo opportuno applicare a tale percentuale un ulteriore coefficiente riduttivo pari al 20%.



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani a funzione principale	sup reale lorda	0	489,00	1,00	489,00	€ 1.250,00
Vani accessori a servizio diretto e indiretto comunicanti	sup reale lorda	0	189,00	0,50	94,50	€ 1.250,00
Vani accessori a servizio indiretto non comunicanti	sup reale lorda	0	10,00	0,25	2,50	€ 1.250,00
scoperto sub.7	sup reale lorda	0	1.930 x 0,5 = 965,00	0,04	38,60	€ 1.250,00
			1.653,00		624,60	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 30/07/2001, ai nn. 49291; registrato a TREVISO , in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data 09/08/2001, ai nn. [REDACTED].

Note: precedente proprietario: [REDACTED]

Nell'atto di compravendita il sig. [REDACTED] è intervenuto nella sua veste di unico titolare dell'impresa individuale [REDACTED]

Identificativo corpo: ristorante

Negozi, botteghe [C1] sito in Noventa Di Piave (VE), via Calnova **Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 26/03/2015 per l'importo di euro 60.000,00 con cadenza mensile
 Registrato a San Donà di Piave (VE) il 26/03/2015 ai nn.34854/12552
 Trascritto a Venezia il 30/03/2015 ai nn.8273/5974
 Tipologia contratto: 9+9, scadenza 31/03/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Trattasi di contratto d'affitto d'azienda. Il contratto ha in oggetto non solo il ristorante di cui al mapp. 452 sub. 5 e lo scoperto comune di cui al mapp. 452 sub. 7, oggetto entrambi del presente



procedimento, ma anche l'albergo adiacente di cui ai mapp. 36 sub.6 + mapp. 452 sub.6 graffiati, non oggetto del presente procedimento.

In data 24-11-2020 con scrittura privata tra le parti è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate una "MODIFICA ED INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA SOTTOSCRITTO IN DATA 26 MARZO 2015". Riassumo brevemente e in maniera non esaustiva, per la quale cui si rimanda alla lettura del contratto stesso allegato, le principali modifiche in esso previste: diverse attribuzione delle spettanze sulle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, abbassamento del canone, impegno all'acquisto di attrezzature ed arredamenti da parte dell'Affittuaria secondo tempi e costi stabiliti. I termini di scadenza del contratto e le modalità per il rinnovo e/o disdetta non variano. Il canone viene abbassato a 24.000 euro annui da corrispondersi in rate mensili da 2.000 euro. Durante il sopralluogo del 09.02.2023 l'esecutore [REDACTED] ttuario ha dichiarato che il canone è da intendersi per metà relativo al ristorante e per metà relativo all'albergo adiacente.

Faccio rilevare che la "MODIFICA ED INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA SOTTOSCRITTO IN DATA 26 MARZO 2015", come detto, è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate ma non è stato stipulato con atto notarile come invece era avvenuto per la prima stipula.

Il prezzo di locazione convenuto alla modifica del contratto del 2020 è stato nettamente abbassato, ma non è inferiore di un terzo rispetto a quello risultante dal precedente contratto di locazione. La modifica ha previsto inoltre, entro poco più di un mese dalla stipula, l'acquisto da parte dell'Affittuaria delle attrezzature e della mobilia, non più pertanto da ritenersi comprese nel canone. Ritengo dunque che possa non configurarsi la fattispecie della viltà del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.. La modifica al contratto con riduzione del canone è avvenuta, come indicato nello stesso al punto 3.2.1, a causa della situazione pandemica dovuta alla diffusione del Covid19, che ha determinato una difficile situazione economica e ha costretto la struttura ad adeguarsi alle disposizioni sanitarie imposte per il contenimento della diffusione del virus. Va dunque tenuto presente che la ricontrattazione del canone di locazione, soprattutto per un'attività commerciale, è avvenuta in un contesto di natura eccezionale. Al momento presente la situazione del 2020 non permane più come tale e l'emergenza pandemica è rientrata, determinando dunque che attualmente il canone risulti non adeguato, seppur non vile.

Faccio rilevare che la scadenza del contratto è prevista per il 31.04.2024, previa disdetta almeno 6 mesi prima della scadenza.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore di [REDACTED] ante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 11/10/2022 ai nn. 5368/2022 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/11/2022 ai nn. [REDACTED]

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

Nessuna.



6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] REGIONALE contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 3.500.000,00; Importo capitale: € 1.750.000,00 ; A rogito di Notaio [REDACTED] data 01/12/2006 ai nn. 65200/18571; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/12/2006 ai [REDACTED] Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2007 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 10066 Registro generale n. 52635 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 30/04/2008 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2630 Registro generale n. 15246 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata il 30/04/2008 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2631 Registro generale n. 15247 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 301.347,63; Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE in data 19/06/2008 ai nn. 2628; Registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/06/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2013 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2043 Registro generale n. 10648 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 184 Registro generale n. 1380 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 193 Registro generale n. 1397 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 77.690,1; Importo capitale: € 101.000,00 ; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO in data 22/07/2008 ai nn. 12212/2008; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 31/07/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2013 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2044 Registro generale n. 10649 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 185 Registro generale n. 1381 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 194 Registro generale n. 1398 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; Importo ipoteca: € 328.245,00; Importo capitale: € 656.490,00 ; A



rogito di Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. in data 08/10/2009 ai nn. 121346/119; Registrato a NAPOLI (NA); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/10/2009 ai nn. [REDACTED]; Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 186 Registro generale n. 1382 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 195 Registro generale n. 1399 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

6.2.2 **Pignoramenti:**

Vedi punto 6.1.1

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: da informazioni assunte dall'esecutato, non vi sono spese di gestione esplicitate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Trattasi di unico proprietario, anche per quanto riguarda lo scoperto comune

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - Gli spazi esterni e il solo piano terra dell'immobile risultano accessibili ai soggetti diversamente abili, come da progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 74/2001 e successive varianti

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la ricerca e valutazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto sono state svolte indagini di tipo comparativo.

Oggetto della stima è un immobile con caratteristiche peculiari e ubicato in un contesto "anomalo" rispetto alla sua destinazione d'uso e tipologia architettonica.

Trattasi di un edificio originariamente rurale, ristrutturato e riadattato, con valore storico-testimoniale, inglobato all'interno di un'area prettamente industriale/artigianale.

Questo fa sì che la destinazione a ristorante, e commerciale in generale, costituisca un'eccezione in tale zona urbanistica. Questo ha reso non immediato il reperimento di immobili compravenduti (comparabili) o posti in vendita (asking price) aventi analoghe caratteristiche e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di stima e ed è stato necessario estendere e filtrare i dati. Anche le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio che forniscono un elemento di riscontro dei valori ricercati con altre metodologie, in questo caso risultavano mancanti per la destinazione e la zona territoriale in oggetto. Sono stati pertanto consultati, sempre a riscontro, in maniera ponderata.

L'indagine pertanto è stata estesa ad altre zone, comunque limitrofi o tutto sommato nelle vicinanze o in aree aventi una simile appetenza sul mercato, e ad immobili a destinazione commerciale anche in senso un po' più esteso.

Si è dunque proceduto con un raffronto tra i dati acquisiti e l'immobile di stima, per giungere al più probabile valore venale che l'immobile potrebbe avere se immesso nel mercato, alla data odierna e in un regime di ordinarietà e di libera trattazione.

Avendo potuto reperire una quantità sufficiente di transazioni di immobili simili a quelli oggetto di stima per categoria, caratteristiche e zona (in senso più ampio), si è proceduto alla stima usando il metodo sintetico comparativo.

E' stata fatta una ricerca su avvenute compravendite di immobili commerciali che risultassero adibiti alla ristorazione.

La destinazione a ristorante in tale zona della città non è diffusa, se non proprio del tutto assente. E' però presente in altre zone della città, pertanto l'analisi dei comparabili si è estesa anche a zone meno prossime, con ricerca su fogli catastali diversi seppur limitrofi a quello ove ubicato l'immobile.

Sono stati considerati gli ultimi quattro anni (2019-2022), per ampliare la possibilità di trovare atti relativi ad immobili adibiti ad attività commerciale di ristorazione, avendo previamente verificato tramite l'OMI la stabilità dei prezzi di mercato in tale arco temporale per immobili a destinazione commerciale nel comune di Noventa di Piave.

Sono stati analizzati sei atti di compravendita che potessero essere presi a comparazione, dei quali alcuni piuttosto rilevanti in relazione al bene in questione. Sono state fatte quindi le necessarie considerazioni e valutazioni per il raffronto tra i dati raccolti e i beni in oggetto.

Sono state inoltre consultate, a riscontro, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative a immobili di carattere commerciale con stato conservativo simile all'immobile in oggetto, nella zona del Comune ove i dati erano presenti.

Sono stati inoltre consultati gli annunci di vendita di immobili (asking price) di simili caratteristiche e nelle zone vicine presso le Agenzie Immobiliari. Tra questi ultimi uno era particolarmente significativo poiché avente per oggetto un immobile a destinazione ristorante molto simile sia per dimensioni che per tipologia architettonica che per contesto a quello oggetto di stima.

L'asking price, non essendo indice del reale valore di mercato, non viene considerato come tale



nella presente stima. Tuttavia è stato utile, così come l'OMI, a riscontro dei valori dedotti dall'analisi dei comparabili.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Noventa di Piave;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Noventa di Piave;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

la zona catastale in cui è ubicato l'immobile è la E2/Suburbana/Zona Artigianale, ove per la destinazione commerciale le quotazioni non sono risultano disponibili (né relativamente al semestre 01/2022, né per lo meno ai quattro anni precedenti).

Sono state consultate, a livello informativo, le quotazioni di immobili commerciali esistenti nel territorio comunale, che sono disponibili per la zona centrale B1 e sono le seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: NOVENTA DI PIAVE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1200	1500	L

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Sono state consultate le seguenti Agenzie Immobiliari locali, relativamente ad immobili posti in vendita sia nel Comune di Noventa di Piave, dove ne sono stati rilevati pochi, sia nel Comune di San Donà di Piave (prossimo e abbastanza simile, seppur più grande, a Noventa di Piave): Simionato Immobiliare, Soluzione Casa 2022, La Veneta Immobiliare, Immobiliare Folade, Dimorama Venezia, Agenzia Immobiliare Arcobaleno, Yard Re;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle analisi effettuate consultando tutte le fonti sopra citate e l'analisi dei comparabili su compravendite già avvenute, si è evinto che il valore di mercato medio per immobili a destinazione commerciale, in particolare adibiti ad attività di ristorazione, in stato conservativo OTTIMO e ubicate prevalentemente in zone CENTRALI può ritenersi tra i 1.200 €/mq e i 1.400 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.



8.3.3 Valutazione corpi:**ristorante. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 780.750,00.

Per la determinazione del valore di mercato si è innanzitutto tenuta in considerazione l'ubicazione dell'immobile e il particolare, urbanistico in cui si trova in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene, contesto.

Si è considerata la tipologia architettonica dell'immobile, degli ambienti interni e delle finiture, nonché la loro qualità e lo stato conservativo in cui si trovano.

Si è altresì tenuta in considerazione l'appetibilità del bene sul mercato che, per destinazione d'uso e tipologia, ha una platea non troppo estesa di possibili acquirenti.

Tutto ciò premesso, all'esito delle indagini sul più probabile valore di mercato, delle valutazioni su tipologia dell'immobile e contesto, e delle fattispecie di cui sopra, si stima il valore del bene in 1.250,00. €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani a funzione principale	489,00	€ 1.250,00	€ 611.250,00
Vani accessori a servizio diretto e indiretto comunicanti	94,50	€ 1.250,00	€ 118.125,00
Vani accessori a servizio indiretto non comunicanti scoperto sub.7	2,50	€ 1.250,00	€ 3.125,00
	38,60	€ 1.250,00	€ 48.250,00
		sommano	€ 780.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 780.750,00
Valore corpo	€ 780.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 780.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 780.750,00
Valore di stima	€ 780.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ristorante	Negozi, botteghe [C1]	624,60	€ 780.750,00	€ 780.750,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 39.037,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 39.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: i beni del presente lotto non si prestano ad ipotesi di divisibilità

Non ritengo opportuno applicare un coefficiente di riduzione in considerazione dell'occupazione del bene dato che il contratto di locazione risulta in scadenza ad aprile 2024.



Costi di cancellazione oneri e formalità:

ristorante

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 599,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 3.378,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 6.150,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 695.762,50**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: ristorante

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: i beni del presente lotto non si prestano ad ipotesi di divisibilità

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- ALL 1 EI 313 2022 incarico e giuramento
- ALL 2 EI 313 2022 certificato notarile
- ALL 3 EI 313 2022 doc Anagrafe e Stato Civile
- ALL 4 EI 313 2022 visura camerale Ital Noce
- ALL 5 EI 313 2022 contratto locazione LOTTO 1
- ALL 6 EI 313 2022 doc catastali LOTTO 1
- ALL 7 EI 313 2022 doc catastali LOTTO 2
- ALL 8 EI 313 2022 doc edilizi LOTTO 1
- ALL 9 EI 313 2022 doc edilizi LOTTO 2
- ALL 10 EI 313 2022 CDU
- ALL 11 EI 313 2022 ispezioni ipotecarie
- ALL 12 EI 313 2022 doc fotografica LOTTO 1
- ALL 13 EI 313 2022 doc fotografica LOTTO 2



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'esecutato è indicato nella presente procedura sia come persona fisica che come titolare di impresa individuale. Considerando che lo stesso è venuto in possesso dei beni in veste di titolare unico dell'impresa, si ritiene che la vendita sarà soggetta a IVA o ad imposta ad essa assimilabile.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - ristorante + scoperto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo ristorante: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo ristorante: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di [REDACTED] beni, foglio 8, particella 452, subalterno 5, indirizzo VIA CALNOVA, piano T - 1, comune NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), categoria C/1, classe 9, consistenza 451 m2, superficie Totale: 570 m2, rendita Euro 5.590,13</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 8, particella 452, subalterno 7, indirizzo VIA CALNOVA, piano T, comune NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), categoria Bene comune non censibile - Partita speciale A</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 695.762,50€



Lotto: 002 - terreni edificabili**Risposta al primo punto del quesito**

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: via ██████████
(VE) Regime Patrimoniale ██████████ Matrimonio ██████████

In proprio e quale unico titolare dell'impresa individuale ██████████ con sede in via ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di stima sono ubicati in una zona artigianale/produttiva del comune di Noventa di Piave, a est della città, che si sviluppa a partire dalla parte più orientale di via Calnova ed è principalmente destinata ad attività industriali. Via Calnova è una delle arterie principali della città di Noventa di Piave, che dalla piazza principale conduce alla rotatoria di immissione all'autostrada A4 e che da qui prosegue in direzione est, parallelamente all'autostrada stessa, raggiungendo per l'appunto l'area produttiva ove ubicati i beni di stima. I beni in oggetto sono costituiti da terreni edificabili attualmente asfaltati e utilizzati a parcheggio. Sono adiacenti ai vicini ristorante ██████████ (Lotto 1) e hotel ██████████ di proprietà dell'esecutato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: vasto polo commerciale Noventa di Piave Design Outlet.

Attrazioni paesaggistiche: parco fluviale di Noventa (e in generale del fiume Piave). Più distanti, propaggini nord della laguna di Venezia, lidi di Cavallino, Jesolo, Eraclea.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: autobus ATVO linea 13 Lido di Jesolo - Oderzo 10 mt

Identificativo corpo: terreni edificabili.

artigianale sito in frazione: zona artigianale est, via Calnova



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED]

Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), foglio 8, particella 418, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 190 m2, reddito dominicale: Euro 1,28, reddito agrario: Euro 0,93

Derivante da: Per i dati identificativi, di classamento e di superficie: FRAZIONAMENTO del 26/03/1997 in atti dal 27/03/1997 (n. 411.1/1997) Per l'intestazione: Atto del 21/11/2001 Pubblico ufficiale [REDACTED] e TREVISO (TV) Repertorio n. 49750 - UR Sede TREVISO (TV) Registrazione n. 9574 registrato in data 07/12/2001 - CV Voltura n. 51817.1/2002 - Pratica n. 95294 in atti dal 09/05/2002

Confini: Il mappale 418 confina a nord-est con i mappali 90 (oggetto del procedimento), 91(oggetto del procedimento) e 140 del foglio 4, a sud-est con il mappale 419 del foglio 4, a sud-ovest con i mappali 453, 447 e 452 (oggetto del procedimento) del foglio 4, a nord-ovest con il mappale 36 del foglio 4.

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), foglio 4, particella 14, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 1.080 m2, reddito dominicale: Euro 7,28, reddito agrario: Euro 5,58

Derivante da: Per i dati identificativi: Impianto meccanografico del 24/11/1975 Per i dati di classamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n. 377) Per l'intestazione: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/02/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 544 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20741.1/2002 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 17/03/2003

Confini: Il mappale 14 confina a nord-est con il mappale 142, a sud-est con il mappale 91 (oggetto del procedimento), a sud-ovest con il mappale 75 (oggetto del procedimento), a nord-ovest con via Calnova.

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), foglio 4, particella 75, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 380 m2, reddito dominicale: Euro 2,56, reddito agrario: Euro 1,96

Derivante da: Per i dati identificativi e di classamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n. 377) Per l'intestazione: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/02/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 544 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20741.1/2002 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 17/03/2003

Confini: Il mappale 75 confina a nord-est con il mappale 14 (oggetto del procedimento), a sud-est con il mappale 91(oggetto del procedimento), a sud-ovest con il mappale 36 del foglio 8, a nord-ovest con via Calnova.



Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED] (VE) il [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), foglio 4, particella 90, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 109 m2, reddito dominicale: Euro 0,73, reddito agrario: Euro 0,56

Derivante da: Per i dati identificativi e di classamento: FRAZIONAMENTO del 20/08/1991 in atti dal 29/08/1991 PROT 25993/91 (n. 636.1/1991) Per l'intestazione: Atto del 21/11/2001 Pubblico ufficiale [REDACTED] e TREVISIO (TV) Repertorio n. 49750 - UR Sede TREVISIO (TV) Registrazione n. 9574 registrato in data 07/12/2001 - CV Voltura n. 51817.1/2002 - Pratica n. 95294 in atti dal 09/05/2002

Confini: Il mappale 90 confina a nord-est e sud-est con il mappale 140, a sud-ovest con il mappale 418 (oggetto del procedimento) e 36 del foglio 8, a nord-ovest con il mappale 91 (oggetto del procedimento).

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED] VE (VE) il [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), foglio 4, particella 91, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 503 m2, reddito dominicale: Euro 3,39, reddito agrario: Euro 2,60

Derivante da: Per i dati identificativi e di classamento: FRAZIONAMENTO del 20/08/1991 in atti dal 29/08/1991 PROT 25993/91 (n. 636.1/1991) Per l'intestazione: Atto del 21/11/2001 Pubblico ufficiale [REDACTED] e TREVISIO (TV) Repertorio n. 49750 - UR Sede TREVISIO (TV) Registrazione n. 9574 registrato in data 07/12/2001 - CV Voltura n. 51817.1/2002 - Pratica n. 95294 in atti dal 09/05/2002

Confini: Il mappale 91 confina a nord-est con il mappale 142, a sud-est con il mappale 90 (oggetto del procedimento), a sud-ovest con il mappale 418 (oggetto del procedimento) e 36 del foglio 8, a nord-ovest con i mappali 75 e 14 (entrambi oggetto del procedimento).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 74/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: opere in variante alla Concessione Edilizia n. 83/2002

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/04/2003 al n. di prot. 6305

Rilascio in data 25/11/2003 al n. di prot. 17188

NOTE: La pratica edilizia riguarda l'unità immobiliare adiacente destinata ad albergo non oggetto del presente procedimento. Il progetto tuttavia comprende anche il muro di cinta verso via Calnova e la sistemazione dell'area esterna ubicati anche all'interno dei mappali oggetto di stima. Si fa presente che i mappali citati come oggetto dell'atto edilizio, seppur con le diciture precedenti



rispetto alle attuali, corrispondono solo all'hotel ma nel provvedimento autorizzativo sono stati ricompresi anche i vicini mappali destinati a parcheggio.

4.1.1 Conformità edilizia:

artigianale

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Si ritiene che il muro di cinta che separa i terreni oggetto di stima con via Calnova e il relativo passo e cancello carraio siano da considerarsi regolari dal punto di vista edilizio.

Faccio rilevare che da tale pratica edilizia si evince che, dal punto di vista edilizio, i terreni oggetto del presente procedimento sono stati indicati come facenti parte dell'area dedicata ai posti auto dell'albergo.

4.1.2 Conformità urbanistica:

artigianale

Strumento urbanistico Approvato:	5° Variante al Piano degli Interventi e successive varianti parziali
In forza della delibera:	delibere di Consiglio Comunale n.41, 42 e 43 del 20.12.2016
Zona omogenea:	"Z.T.O. D1"
Norme tecniche di attuazione:	- Z.T.O. D1 (art.42 delle N.T.O.) - L'edificio che insiste sul mappale n.452 individuato con il numero 18 ha valore storico testimoniale con terzo grado di protezione (artt.26 e 29 delle N.T.O.). Ai fini delle penalità ai fini edificatori detti immobili sono compresi in: "Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione di tipo B" (art.14 c.3 delle N.T.O.). Detti immobili ricadono in area "P1 – Pericolosità idraulica moderata" della "Carta della pericolosità idraulica" e in "Classe di rischio medio – R2" della "Carta del rischio idraulico" del "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni per il periodo 2021-2027" adottato con delibera n.3 della Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi orientali del 21.12.2021, pubblicata in GU in data 4 febbraio 2022 n.29.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari alla superficie fondiaria del lotto
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	tre piani fuori terra (ml 10,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Nella Z.T.O. D1, ai sensi dell'art.42 delle N.T.O., è prevista la possibilità di edificazione di nuova costruzione su lotti minimi di 1.500 mq. Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività artigianali di produzione, industrie, terziario diffuso (come definito all'art. 5 delle N.T.O.). L'edificazione dovrà essere subordinata al rispetto di quanto previsto dall'art.14 delle N.T.O. per i terreni idonei a condizione di tipo b).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Note generali sulla conformità:**

Descrizione: artigianale di cui al punto terreni edificabili

Trattasi di cinque lotti di terreno tra loro confinanti, per la maggior parte asfaltati, a formare un unico appezzamento attualmente adibito a parcheggio, adiacente al mappale 452, ove ubicata l'unità immobiliare destinata a ristorante (oggetto del presente procedimento) di cui al Lotto 1, e al mappale 36, ove ubicata l'unità immobiliare a destinazione albergo (non oggetto del presente procedimento), entrambi di proprietà dell'esecutato.

I lotti sono contigui e privi di confine di separazione tra loro. Non è presente neppure una separazione rispetto al mappale 36 del foglio 8 (di proprietà dell'esecutato), che di fatto costituisce anch'esso parte del parcheggio.

Sono nel loro complesso adibiti a parcheggio, pertanto asfaltati. Sono delimitati da recinzioni metalliche e siepi sui lati confinanti con altre proprietà, mentre verso via Calnova la delimitazione è costituita da un muro in mattoni con parte superiore in ringhiera di ferro. In corrispondenza del mappale 14 su via Calnova è presente un ampio cancello carraio in ferro che consente l'accesso ai terreni.

Sono presenti delle aiuole con alberi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED]

[REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED] beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.262,00**

il terreno risulta di forma pianeggiante ed orografia assente

Tessitura prevalente asfalto

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I beni sono in stato conservativo buono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I lotti sono contigui tra loro e non presentano tra loro recinzioni di sorta né capisaldi di confine, pertanto allo stato attuale non è possibile individuare le reali delimitazione tra le varie particelle. Per il calcolo della consistenza si sono considerate le superfici nominali catastali, previa verifica a campione delle stesse ove possibile rilevare le misure.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno fg. 4 mappale 14	superf. esterna lorda	0	1.080,00	1,00	1.080,00	€ 87,37
terreno fg. 4 mappale 75	superf. esterna lorda	0	380,00	1,00	380,00	€ 87,37



terreno fg. 4 mappale 90	superf. esterna lorda	0	109,00	1,00	109,00	€ 87,37
terreno fg. 4 mappale 91	superf. esterna lorda	0	503,00	1,00	503,00	€ 87,37
terreno fg. 8 mappale 418	superf. esterna lorda	0	190,00	1,00	190,00	€ 87,37
			2.262,00		2.262,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02 - 2022

Zona: Noventa di Piave

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 21/11/2001, ai nn. 49750; registrato a TREVISO , in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data 29/11/2001, [REDACTED]
 Note: precedente proprietà: [REDACTED]

Il presente atto è relativo alla provenienza dei terreni indentificati al fg. 4 mapp. 90 e 91 e fg. 8 mapp. 418

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO, in data 19/02/2002, ai nn. 544; registrato a TREVISO , in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data 17/09/2002, ai nn. [REDACTED]
 Note: precedente proprietà: [REDACTED]



Il presente atto è relativo alla provenienza dei terreni indenticati al fg. 4 mapp. 14 e 75

Identificativo corpo: terreni edificabili

artigianale sito in Noventa Di Piave (VE), via Calnova Libero

Note:

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 11/10/2022 ai nn. 5368/2022 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/11/2022 ai nn. [REDACTED];

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] REGIONALE contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 3.500.000,00; Importo capitale: € 1.750.000,00 ; A rogito di Notaio [REDACTED] a 01/12/2006 ai nn. 65200/18571; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/12/2006 [REDACTED] Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2007 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 10066 Registro generale n. 52635 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 30/04/2008 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2630 Registro generale n. 15246 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata il 30/04/2008 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2631 Registro generale n. 15247 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 301.347,63; Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE in data 19/06/2008 ai



nn. 2628; Registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/06/2008 ai nn. [REDACTED] Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2013 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2043 Registro generale n. 10648 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 184 Registro generale n. 1380 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 193 Registro generale n. 1397 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 77.690,1; Importo capitale: € 101.000,00 ; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO in data 22/07/2008 ai nn. 12212/2008; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 31/07/2008 ai nn. [REDACTED] Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2013 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2044 Registro generale n. 10649 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 185 Registro generale n. 1381 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 194 Registro generale n. 1398 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca legale annotata a favore [REDACTED]
Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; Importo ipoteca: € 328.245,00; Importo capitale: € 656.490,00 ; A rogito di Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. in data 08/10/2009 ai nn. 121346/119; Registrato a NAPOLI (NA); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/10/2009 ai nn. [REDACTED]; Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 186 Registro generale n. 1382 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2018 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 195 Registro generale n. 1399 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

6.2.2 **Pignoramenti:**

Vedi punto 6.1.1

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.



Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore venale di mercato dell'area, la sottoscritta ha fatto riferimento alla zonizzazione prevista dalla normativa urbanistica vigente.

I beni si trovano all'interno della Z.T.O. D1 dove, ai sensi dell'art.42 delle N.T.O., è prevista la possibilità di edificazione su lotti aventi metratura minima di 1.500 mq.

La sottoscritta ha ritenuto pertanto di valutare i terreni oggetto del presente procedimento, che hanno la caratteristica di essere contigui tra loro e che quindi possono essere uniti a costituire un unico lotto fondiario finalizzato all'edificazione, come un Lotto di vendita unitario quale terreno edificabile e come tale considerarlo nella stima.

Per la ricerca e valutazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto la sottoscritta ha svolto un'indagine di tipo comparativo, partendo dalla ricerca di recenti compravendite di terreni di simili caratteristiche e nella medesima zona ed estendendola poi anche alla consultazione di agenzie e operatori immobiliari della zona relativamente ai prezzi richiesti sul mercato (asking price) o di avvenute compravendite da loro seguite.

I terreni edificabili venduti recentemente o posti in vendita, in tutto il territorio comunale, si sono rivelati pochi e di caratteristiche non sempre simili ai terreni oggetto di stima.

Pertanto non avendo la ricerca prodotto un numero di dati utili all'applicazione, con adeguata attendibilità, del metodo comparativo, la presente stima si baserà, in via analitica, sul metodo di stima del valore della trasformazione, che valuta un bene suscettibile di una trasformazione (come un terreno edificabile) attraverso la differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Il dato così ricavato ha inoltre trovato conferma dai dati medi ponderati degli asking price.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Noventa di Piave;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Noventa di Piave;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: NOVENTA DI PIAVE

Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni Industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	580	730	L

Sono state consultate le seguenti Agenzie Immobiliari

[REDACTED]

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle analisi effettuate consultando le agenzie immobiliari e altri operatori immobiliari della zona, si è evinto che il valore di mercato medio indicativo per terreni edificabili in zona artigianale/commerciale, prevalentemente ricavato con analisi degli asking price, può ritenersi tra i 65 €/mq e i 110 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Altri operatori del mercato immobiliare. Imprese di costruzione e tabelle e prontuari sia nazionali che regionali per la determinazione di un probabile costo di costruzione.

8.3.3 Valutazione corpi:

terreni edificabili. artigianale

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per la determinazione del valore di mercato si è innanzitutto tenuta in considerazione l'ubicazione dei terreni, il contesto urbanistico in cui si trovano, le potenzialità edificatorie. Si è proceduto dunque alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mediante stima del valore di trasformazione degli stessi.

Detta stima prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione.

L'analisi si è basata sull'ipotesi di edificazione di quella che è la destinazione d'uso prevalente della zona e che potrà avere maggior appetibilità sul mercato.

Di seguito il procedimento di stima.

L'area complessiva da stimare ha una superficie pari a 2.260 mq.

Lo strumento urbanistico consente un rapporto di copertura massimo del 60%, con un indice di utilizzo massimo pari a 1 mq per 1 mq fondiario. Consente inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per il proprietario o custode, con un massimo di 140 mq di s.n.p. (superficie netta di pavimento). Si utilizzano pertanto i dati urbanistici sopra riportati per ipotizzare la costruzione di



un capannone avente s.n.p. pari al 60% della superficie complessiva dell'area (si assume che il capannone sia realizzato ad un livello) a cui si aggiunge la superficie di 140 mq di s.n.p. (su diversi livelli) per l'alloggio del proprietario/custode.

Preliminarmente si è ricercata la superficie lorda di vendita s.l.v. in quanto il dato urbanistico è riferito alla superficie netta di pavimento s.n.p.. Nel caso presente, visto lo strumento urbanistico attuativo e la tipologia di fabbricato da edificare, si considera una maggiorazione di circa il 10% della s.n.p. :

	snp - mq	10%	slv - mq	approssimati
superficie realizzabile capannone industriale (60% della sup. terreni)	1357,20	135,72	1492,92	1500,00
superficie realizzabile alloggio custode	140,00	14,00	154,00	155,00

A questo punto si procede con la determinazione del costo di trasformazione (K):

$$K = Kc + OOUU + St + Sg$$

Dove: K = costo di trasformazione

Kc = costo di costruzione dell'edificio comprensivo dell'utile del costruttore

OOUU = oneri di urbanizzazione, contributo costo di costruzione

St = spese tecniche

Sg = spese generali

Il valore che si andrà a determinare si ritiene già scontato all'attualità.

Costo di Costruzione Kc:

	prezzo unitario	mq	prezzo totale
capannone	€ 430,00	1500,00	€ 645.000,00
alloggio	€ 850,00	155,00	€ 131.750,00
		sommano	€ 776.750,00

oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione OOUU	6%	€ 46.605,00
spese tecniche St	10%	€ 93.210,00
spese generali Sg	3%	€ 23.302,50
Totale costo di trasformazione K		€ 939.867,50

Per la determinazione del valore del bene trasformato (Vt) si è deciso di fare riferimento ai valori indicati dall'Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate forniti per il secondo semestre 2022.

Per il capannone: OMI zona suburbana artigianale– tipologia capannoni industriali – stato conservativo ottimo – valore minimo di 580,00 €/mq, valore massimo di 730,00 €/mq.

Da tali analisi si è individuato un valore di vendita medio pari ad 655,00/mq.

Per la casa del proprietario/custode: OMI zona centrale capoluogo – tipologia abitazioni civili – stato conservativo ottimo – valore minimo di 1.400,00 €/mq, valore massimo di 1.600,00 €/mq.

Non è presente in banca dati la tipologia residenziale per la zona in questione; ritenendola di minor valore per la destinazione abitativa, oltre al fatto che l'abitazione è pensata all'interno del fabbricato industriale, si è individuato un valore di vendita pari ad 1.000,00/mq.



Pertanto:

capannone € 655,00 x mq 1500,00 = € 982.500,00

casa € 1.000,00 x mq 155,00 = € 155.000,00

per un totale di Valore del bene trasformato Vt: € 1.137.500,00

VALORE FINALE DEL BENE:

$V = Vt - K$

€ 1.137.500,00 - € 939.867,50 = € 197.632,50

corrispondenti a €/mq 87,37

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno fg. 4 mappale 14	1.080,00	€ 87,37	€ 93.960,00
terreno fg. 4 mappale 75	380,00	€ 87,37	€ 33.060,00
terreno fg. 4 mappale 90	109,00	€ 87,37	€ 9.483,00
<i>terreno fg. 4 mappale 91</i>	503,00	€ 87,37	€ 43.761,00
<i>terreno fg. 8 mappale 418</i>	190,00	€ 87,37	€ 16.530,00
		sommano	€ 197.632,00

Valore corpo	€ 197.632,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 197.632,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 197.632,00
Valore di stima	€ 197.632,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreni edificabili	artigianale	2.262,00	€ 197.632,00	€ 197.632,00

8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.881,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni del presente Lotto non si prestano ad ipotesi di divisibilità e la vendita dovrà considerarli come un unico lotto fondiario ai fini urbanistici, vista la minima metratura di 1.500 mq prevista dalla normativa urbanistica per l'edificazione

Costi di cancellazione oneri e formalità:

terreni edificabili

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.082,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 599,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 1.082,00



Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
---	----------

Totale costi di cancellazione: € 3.092,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 184.658,40**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: terreni edificabili

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: I beni del presente Lotto non si prestano ad ipotesi di divisibilità e la vendita dovrà considerarli come un unico lotto fondiario ai fini urbanistici, vista la minima metratura di 1.500 mq prevista dalla normativa urbanistica per l'edificazione

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- ALL 1 EI 313 2022 incarico e giuramento
- ALL 2 EI 313 2022 certificato notarile
- ALL 3 EI 313 2022 doc Anagrafe e Stato Civile
- ALL 4 EI 313 2022 visura camerale [REDACTED]
- ALL 5 EI 313 2022 contratto locazione LOTTO 1
- ALL 6 EI 313 2022 doc catastali LOTTO 1
- ALL 7 EI 313 2022 doc catastali LOTTO 2
- ALL 8 EI 313 2022 doc edilizi LOTTO 1
- ALL 9 EI 313 2022 doc edilizi LOTTO 2
- ALL 10 EI 313 2022 CDU
- ALL 11 EI 313 2022 ispezioni ipotecarie
- ALL 12 EI 313 2022 doc fotografica LOTTO 1
- ALL 13 EI 313 2022 doc fotografica LOTTO 2

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'esecutato è indicato nella presente procedura sia come persona fisica che come titolare di impresa individuale. Considerando che lo stesso è venuto in possesso dei beni in veste di titolare unico dell'impresa, si ritiene che la vendita sarà soggetta a IVA o ad imposta ad essa assimilabile.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - terreni edificabili
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo terreni edificabili: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo terreni edificabili:</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), foglio 8, particella 418, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 190 m2, reddito dominicale: Euro 1,28, reddito agrario: Euro 0,93</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), foglio 4, particella 14, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 1.080 m2, reddito dominicale: Euro 7,28, reddito agrario: Euro 5,58</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), foglio 4, particella 75, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 380 m2, reddito dominicale: Euro 2,56, reddito agrario: Euro 1,96</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), foglio 4, particella 90, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 109 m2, reddito dominicale: Euro 0,73, reddito agrario: Euro 0,56</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE), foglio 4, particella 91, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 503 m2, reddito dominicale: Euro 3,39, reddito agrario: Euro 2,60</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 184.658,40€

Data generazione:
17-03-2023 13:03

L'Esperto alla stima
Architetto Maria Morassut

Pag. 38
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

G.E. Dott.ssa SILVIA BIANCHI

Udienza del 14.02.2023 rinviata al 18.04.2023

Oggetto: INTEGRAZIONE all'elaborato peritale relativo all'E.I. 313/2022 promossa da [REDACTED] er conto di [REDACTED] (con avv. [REDACTED] [REDACTED] i) contro [REDACTED] in proprio e quale unico titolare dell'impresa individuale [REDACTED]

La sottoscritta arch. Maria Morassut, quale CTU incaricato nell'E.I. 313/2022 promossa da [REDACTED] [REDACTED] unico titolare dell'impresa individuale [REDACTED] **premessso che:**

- in data 17.03.2023 ha depositato l'elaborato peritale di cui all'oggetto;
- in tale elaborato i costi di cancellazione delle formalità che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento sono stati detratti dal valore di stima;
- non essendo esplicitato che siano a carico dell'acquirente, si ritiene che gli stessi siano da intendersi a carico della procedura e come tali non da sottrarsi al valore di stima;

tutto ciò premesso la sottoscritta CTU **integra** la relazione di stima depositata aggiornando i valori a base d'asta del due Lotti, non detraendo dai valori di stima i costi di cancellazione delle formalità a carico della procedura, come di seguito :



1) **Lotto 1** - ristorante + scoperto

Prezzo base d'asta del Lotto - valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 701.912,50.**

2) **Lotto 2** -terreni edificabili

Prezzo base d'asta del Lotto - valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 187.750,40.**

I costi di cancellazione delle formalità rimangono esplicitati in perizia.

Distinti saluti.

Venezia, 21 marzo 2023

arch. Maria Morassut



RELAZIONE CTU

arch. Maria Morassut

in risposta alle Osservazioni esposte dalla parte

[REDACTED] in data 21.04.2023 nel procedimento:

Esecuzione Immobiliare: 313/2022

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
dell'impresa individuale [REDACTED]
(con [REDACTED])

La sottoscritta arch. Maria Morassut, quale CTU nominata nell'Esecuzione Immobiliare n. 313/2022, premesso che:

- nell'udienza tenutasi il 16.05.2023 (si veda ALLEGATO 1) venivano esibite delle osservazioni formulate dal sig. [REDACTED] con scritto datato 21.04.2023, così riportanti:

“OSSERVAZIONI

In merito all'immobile periziato, si precisa che, come riportato nell'atto di acquisto del 30.7.2001 e nelle ispezioni ipotecarie (all.11 Relazione di consulenza tecnica d'ufficio) è vincolata ed asservita porzione di mappale Foglio 8 mapp.54 al fine che codesta porzione costituisca pertinenza inscindibile da adibire a garage del ristrutturando fabbricato e quindi a favore del Foglio 8 mappale 452.

Ritengo necessaria la precisazione anche in perizia, la valorizzazione del diritto a favore del bene periziato, così che ne accresca il valore, la verifica della regolarità sul punto del pignoramento, oltre alle eventuali ulteriori verifiche.”;

- nella stessa udienza del 16.05.2023 il G.E. disponeva alla sottoscritta di rendere i chiarimenti richiesti;

dopo aver effettuato le verifiche del caso, relaziona quanto segue.

Oggetto della richiesta di chiarimenti è un diritto di servitù pertinenziale a favore dei beni oggetto di pignoramento componenti il **LOTTO 1** nella perizia di stima redatta dalla sottoscritta CTU nell'Esecuzione Immobiliare n. 313/2022.

Tra i beni oggetto di pignoramento, a costituire il LOTTO 1, vi sono infatti l'immobile adibito a ristorante identificato al foglio 8 mappale 452 subalterno 5 cat. C/1 e l'area esterna identificata al foglio 8 mappale 452 subalterno 7 bcnc.

Il mappale 452 è beneficiario di un diritto di servitù pertinenziale gravante su un garage ubicato all'interno di un piccolo edificio, costituito complessivamente da due garage, posto sul limitrofo mappale 454, intestato ad altra proprietà.

Nel 1999 infatti è stato stipulato un ATTO DI ASSERVIMENTO E VINCOLO tra gli allora proprietari del mappale 452 e del limitrofo mappale 454, che stabiliva che uno dei due garage venisse vincolato e asservito come pertinenza inscindibile della costruzione che il proprietario del mappale 452 si accingeva a ristrutturare.

Vincolo ed asservimento, come pertinenza inscindibile, di porzione di mq 18 del fabbricato individuato al Catasto Fabbricati in Comune di Noventa di Piave (VE) al foglio 8 mappale 454

In data 03.03.1999 veniva stipulato un ATTO DI ASSERVIMENTO E VINCOLO tra le parti [REDACTED], proprietario dell'edificio identificato al mappale 454 del foglio 8, e [REDACTED] proprietario dell'edificio parte del limitrofo mappale 452 del foglio 8.

Tale atto viene trascritto come di seguito indicato:

- TRASCRIZIONE del 23/03/1999 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 92518 del 03/03/1999
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Servente

E così riporta: *"..... il signor avv. [REDACTED] contro se stesso [REDACTED] la porzione di mq. 18 (distinta in colore verde nella sopracitata planimetria allegata sotto la lettera "B") del fabbricato di sua proprietà descritto al catasto fabbricati di Noventa di Piave, foglio 8 mapp. 454 (quattrocentocinquantaquattro), al fine che codesta porzione costituisca a favore di [REDACTED] pertinenza inscindibile da adibire a garage del ristrutturando fabbricato di proprietà di [REDACTED] descritto al catasto urbano di Noventa di Piave al foglio 8 mapp. 452 (quattrocentocinquantadue) porzione. Il dott. [REDACTED] accetta...."*

L'atto di asservimento e vincolo è riportato all'ALLEGATO 2.

Successivi passaggi di proprietà

Quando nel 2001 la proprietà dei subalterni 1 e 2 del mappale 452 del foglio 8 passano da [REDACTED] a [REDACTED] in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito di Notaio [REDACTED], in data 30/07/2001, registrato a Treviso ai nn. 49291 e trascritto a Venezia in data 09/08/2001 ai nn. [REDACTED], *“la parte acquirente si dichiarava a conoscenza del vincolo in data 3 marzo 1999 rep. n. 92518 del notaio [REDACTED] di San Dona' di Piave, trascritto a Venezia in data 23 marzo 1999 ai nn. [REDACTED].* La nota di trascrizione è riportata all'ALLEGATO 3

Anche quando nel 2003 vi è il passaggio di proprietà del mappale 454 da [REDACTED] e [REDACTED] in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito di Notaio [REDACTED] in data 28/11/2003, registrato a Treviso ai nn. 56749/13016 e trascritto a Venezia in data 09/12/2003 ai nn. [REDACTED] 61 è riportato: *“la vendita veniva fatta ed accettata in particolare.... con l'atto di asservimento e vincolo, di cui l'atto in data 3 marzo 1999 rep.n. 92518 notaio [REDACTED] San Dona' di Piave, ivi registrato in data 4 marzo 1999 al n.194 atti privati, trascritto a Venezia in data 23 marzo 1999 ai nn. 7861/4724”.* La nota di trascrizione è riportata all'ALLEGATO 4.

Nel 2016 nel DECRETO DI TRASFERIMENTO della proprietà da [REDACTED] all'attuale proprietà [REDACTED], non vi è un'esplicita citazione del vincolo, tuttavia viene detto che la proprietà dei beni viene trasferita *“...nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali....”.* Il decreto di trasferimento è riportato all'ALLEGATO 5.

Precisazione sui mappali oggetto del vincolo

L'ATTO DI ASSERVIMENTO E VINCOLO contiene due allegati grafici, il primo dei quali è un estratto di mappa da cui si evince che i mappali in favore e contro l'apposizione del vincolo, pur riportando i vecchi numeri, corrispondono agli attuali. Ciò è riscontrabile anche nell'ultimo elaborato planimetrico catastale agli atti del mappale 452, che corrisponde alla situazione attuale, riportato all'ALLEGATO 6. Pertanto il mappale che beneficia del diritto, l'attuale 452, comprende sia la porzione di edificio identificata ora al sub. 5 (ristorante) e soggetto a pignoramento, sia la porzione identificata come bene comune censibile sub. 6 graffato al sub 6 mappale 36 foglio 8 (albergo) non oggetto del presente procedimento.

E' pertanto da ritenersi che l'asservimento e vincolo debba considerarsi a favore sia del sub. 5, oggetto del procedimento, che del sub. 6, non oggetto del procedimento.

Il bene gravato dal vincolo

Identificazione

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione garage facente parte di un'unità edilizia autonoma composta complessivamente da due garages, identificati al sub.1 e al sub. 2 del mappale 454 del foglio 8, entrambi intestati alla società [REDACTED]

Il mappale 454 confina a nord con il subalterno 7 (area scoperta) del mappale 452, di proprietà dell'esecutato [REDACTED] oggetto dell'esecuzione immobiliare 313/2022, e a sud con il mappale 451, di proprietà della stessa società intestataria dei garages cioè [REDACTED]

Il garage identificato al foglio 8 mappale 454 subalterno 2, che ha accesso dal fronte est, non è gravato dal vincolo oggetto della richiesta di chiarimenti e pertanto non sarà oggetto della presente relazione.

L'unità immobiliare gravata del vincolo di pertinenza è una porzione, indicata in colore verde nell'ATTO DI ASSERVIMENTO E VINCOLO, del garage identificato al foglio 8 mappale 454 subalterno 1 e pertanto solo tale porzione sarà oggetto della presente relazione.

L'u.i. è così catastalmente identificata:

Dati identificativi: Comune di NOVENTA DI PIAVE (F963) (VE) Foglio 8 Particella 454 Subalterno 1

Classamento: Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 18 m2

Rendita: Euro 40,90

Indirizzo: VIA CALNOVA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 22 m2

Intestazione attuale: [REDACTED]

Sede in SAN DONA' DI PIAVE (VE), Diritto di: Proprieta' per 1/1

Si precisa che il subalterno 1 comprende attualmente anche la sede di una canna fumaria esterna che al momento della stipula dell'ATTO DI ASSERVIMENTO E VINCOLO faceva parte del subalterno 2. La canna fumaria, non facendo dunque parte della porzione gravata dal vincolo, è da ritenersi esclusa dalla presente valutazione.

Il garage in questione ha accesso dall'area scoperta limitrofa individuata al subalterno 7 del mappale 452, di proprietà dell'esecutato [REDACTED] e oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Si vedano a tal proposito i documenti catastali all'ALLEGATO 7 e l'estratto mappa catastale all'ALLEGATO 8.

Vi sono delle servitù di passaggio gravanti sui mappali che costituiscono la stradina che porta ai vari fondi che la stessa serve, come da nota riportata all'ALLEGATO 9, ma **il mappale 452, da cui vi è l'accesso al garage in questione** (variato rispetto alla posizione originaria - si veda paragrafo relativo alla regolarità edilizia), **non è gravato da servitù di passaggio in favore del mappale 454.**

Stato di possesso

L'unità immobiliare è di proprietà per il diritto di 1/1 di:

Sede in SAN DONA' DI PIAVE (VE), VIA CALVECCHIA 5 CAP 30027

Presidente consiglio di amministrazione, rappresentante dell'impresa:

residente a

Quanto sopra come da visura camerale riportata all'ALLEGATO 10.

La società è entrata in possesso dell'u.i. in oggetto, per la quota di 1/1 di proprietà, mediante il seguente atto:

TRASCRIZIONE del 24/05/2016 - Registro Particolare 10972 Registro Generale 16095

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1549 del 20/05/2016

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

(vedi ALLEGATO 5)

Precedentemente era proprietaria entratavi in possesso, per la quota di 1/1 di proprietà, mediante il seguente atto:

TRASCRIZIONE del 09/12/2003 - Registro Particolare 29261 Registro Generale 46363

Pubblico ufficiale Repertorio 56749/13016 del 28/11/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

(vedi ALLEGATO 4)

Proprietari precedenti ante ventennio: , per la quota di 25/100 di proprietà, per la quota di 75/200 di proprietà, per la quota di 75/200 di proprietà.

Si fa presente che il decreto di trasferimento sopra menzionato con cui la proprietà attuale è entrata in possesso del bene, è seguito alla procedura di Esecuzione Immobiliare n. 444/2010 e per lo stesso è stato poi avviato dalla proprietà precedente [REDACTED] Srl un procedimento giudiziale volto alla richiesta di nullità dell'asta e di inefficacia dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento.

Il tutto come evincibile dalle ispezioni ipotecarie sul mappale 454 di cui all'ALLEGATO 11.

La sottoscritta ha effettuato una richiesta all'Ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale presenza dei contratti di locazione in essere. Non risultano registrati contratti di locazione o di altra natura aventi ad oggetto l'u.i. in questione, come da comunicazione riportata all'ALLEGATO 12.

Gravami e oneri

Sul bene risultano presenti i seguenti vincoli e gravami, come da ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di cui all'ALLEGATO 11:

- TRASCRIZIONE del 23/03/1999 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 03/03/1999
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Servente
- ISCRIZIONE del 09/12/2003 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 56750/13017 del 28/11/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 331 del 05/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 2652 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 2656 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 06/02/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2235 del 12/08/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 332 del 05/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 2653 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 2657 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 09/10/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 119984/119 del 25/09/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73

MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Documenti successivi correlati:

4. Annotazione n. 333 del 05/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2654 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2658 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare ●●●●● Registro Generale ●●●●●
●●●●● Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 364/2010 del 05/07/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 334 del 05/02/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 2655 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2659 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 24/05/2016 - Registro Particolare ●●●●● Registro Generale ●●●●●
●●●●● Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1549 del 20/05/2016 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 28/03/2017 - Registro Particolare ●●●●● Registro Generale ●●●●●
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA Repertorio 333/1 del 17/03/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI Accettata con riserva

- TRASCRIZIONE del 05/05/2017 - Registro Particolare ●●●●● Registro Generale ●●●●●
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA Repertorio 333/2 del 17/03/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI Accettata con riserva

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2941 del 26/06/2018 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)
2. Annotazione n. 2942 del 26/06/2018 (DECRETO DEFINITIVO DEL TRIBUNALE)
3. Annotazione n. 2943 del 26/06/2018 (PROPOSIZIONE RECLAMO CORTE D'APPELLO)
4. Annotazione n. 2944 del 26/06/2018 (DECRETO DEFINITIVO CORTE D'APPELLO)

- ANNOTAZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare ●●●●● Registro Generale ●●●●●
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1549 del 20/05/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9906 del 2003

- ANNOTAZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare ●●●●● Registro Generale ●●●●●
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1549 del 20/05/2016

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 717 del 2009

- ANNOTAZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare ●●● Registro Generale ●●●
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1549 del 20/05/2016
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7589 del 2009

- ANNOTAZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare ●●● Registro Generale ●●●●●
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1549 del 20/05/2016
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15147 del 2010

Descrizione sommaria e stato conservativo

L'immobile è costituito da un blocchetto isolato ad un piano fuori terra.

E' edificato in muratura piena, con finitura esterna in mattoni faccia a vista. La copertura è in legno, sia nella travatura portante sia nel tavolato sottotegola, a doppia falda inclinata. Il manto di copertura è in coppi.

All'esterno, sul fronte ovest, è presente una canna fumaria collegata ad un ampio caminetto esterno. In corrispondenza del caminetto, al di sopra dello stesso, è presente una tettoia avente struttura in legno e rivestimento in lamiera; la struttura è innestata con travi di legno nella muratura perimetrale portante dell'edificio dei garages ed è poggiante dall'altro lato su un muro in pietra che delimita la zona del caminetto.

Si accede all'interno del garage in questione mediante un portone basculante metallico che apre sulla limitrofa area scoperta del mappale 452 identificata al subalterno 7.

Il garage è costituito da un unico vano a pianta rettangolare e un piano in altezza. L'interno è pavimentato in piastrelle ceramiche; le pareti sono rivestite anch'esse, fino ad una certa altezza, in piastrelle ceramiche, di formato e tipologia non uniformi su tutte e quattro le pareti. La parte alta delle pareti è intonacata.

Internamente la struttura del tetto è a vista. E' presente una finestra alta, dotata di serramento in legno e di grata in ferro.

Sono presenti un impianto idrico costituito da un rubinetto e un attacco di uno scarico da lavandino. Il lavandino non è presente. E' presente uno scaldacqua di tipo istantaneo. E' presente un impianto elettrico con un punto luce a parete. Non sono presenti contatori all'interno del vano. Gli impianti sono datati.

L'unità immobiliare è in stato di conservazione generale discreta. Esternamente vi sono tracce di umidità diffusa nella parte bassa delle pareti in mattoni a vista. Internamente la

presenza del rivestimento in piastrelle fa sì che l'umidità si riveli a livello immediatamente superiore alle stesse, e l'intonaco li risulti in molti punti scrostato. Il tetto appare in buono stato.

Regolarità edilizia e urbanistica

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene in questione, è stato fatto un accesso agli atti presso il Comune di Noventa di Piave ed è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Le unità immobiliari insistenti sul mappale 454 e identificate ai sub. 1 e 2 risultano legittimate dai seguenti atti edilizi (di cui all'ALLEGATO 13):

Numero pratica: 07/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione edilizia di un fabbricato adibito a garage per il ricavo di due garage

Presentazione in data 15/01/1999 al n. di prot. 464/1255

Rilascio in data 04/02/1999

Abitabilità/agibilità: non presente

Numero pratica: 103/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di variante alla Concessione Edilizia 7/99 per ristrutturazione edilizia di un fabbricato adibito a garage

Presentazione in data 18/10/2001 al n. di prot. 14879/16579

Rilascio in data 19/11/2001

Abitabilità/agibilità: non presente

La prima Concessione Edilizia (n.07/1999 prot. 464/1255) prevedeva la creazione di due garage da quello che prima era un unico vano. Era presente sul lato ovest una canna fumaria, senza comignolo a tetto.

La seconda Concessione Edilizia (103/2001 prot. 14879/16579) è una variante alla prima e prevedeva lo spostamento del portone di accesso del garage in questione dal fronte est al fronte ovest e l'eliminazione della canna fumaria esterna.

Questa concessione è l'ultima agli atti e pertanto è da considerarsi l'atto legittimante.

Rispetto a tale atto, relativamente alla porzione dell'u.i. identificata al sub. 1 soggetta a vincolo, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

1. il portone di accesso al garage risulta leggermente traslato rispetto allo stato legittimato;
2. la finestra esistente non è rappresentata negli elaborati grafici autorizzativi.

Per la regolarizzazione di tali difformità è necessaria la presentazione al Comune di Noventa di Piave di una pratica edilizia di sanatoria i cui costi ritengo siano a carico della proprietà del garage, in quanto onere proprio dell'immobile in capo ad essa. Per tale motivo non verranno considerati nella computazione del valore del diritto di servitù pertinenziale.

Faccio inoltre presente che l'analisi di queste pratiche edilizie ha rivelato la presenza di ulteriori difformità presenti sul subalterno 7 del mappale 452, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, ossia:

3. il caminetto esterno e la relativa canna fumaria non sono raffigurati nei disegni autorizzativi di progetto. Una nicchia in corrispondenza dell'attuale caminetto era presente nello stato precedentemente autorizzato (stato di fatto e di progetto della C.E. 07/99), ma non vi è comunque un'esatta corrispondenza tra la situazione attuale e quella allora rappresentata, né per dimensioni né per morfologia dell'elemento. La C.E. 103/2001 è l'atto in base alla quale è stato realizzato lo spostamento della porta di accesso al garage sull'altro lato dell'edificio, perciò caminetto e canna fumaria, non risultando in essa, sono da ritenersi dal punto di vista edilizio, non legittimi.
4. la tettoia esterna, il muro in pietra e la sistemazione con aiuole della zona esterna antistante il caminetto non risultano presenti e raffigurati negli atti legittimanti. Tali elementi architettonici ricadono sul mappale 452.

In merito a tali difformità si sottolinea che la canna fumaria/caminetto attuale è di dimensioni più ampie (maggiore profondità) di quelle raffigurate sia nella planimetria catastale sia nella concessione edilizia in cui veniva raffigurato (CE 07/99). Tale ampliamento ricade nel mappale 452 subalterno 7 di proprietà di [REDACTED], oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Quindi, il sedime della nicchia raffigurato nell'estratto mappa e nella planimetria catastale fa parte del mappale 454, mentre la porzione abusiva che sporge rispetto a tale sedime ricade sul mappale di proprietà di [REDACTED].

Di fatto il focolare esistente accessibile dall'area scoperta sub.7 del mappale 452 ha inglobato anche la porzione di nicchia ricadente sul mappale 454.

Per la regolarizzazione delle difformità 3 e 4 andrà prevista la rimessa in pristino della situazione legittimata con la rimozione dell'ampliamento della canna fumaria, della tettoia (che è innestata con travi di legno nella muratura perimetrale portante dei garages) e del muro di appoggio, e con le necessarie opere di ripristino conseguenti alle demolizioni.

Tali opere di ripristino sono stimate in **euro 4.500,00** che andranno posti a carico della proprietà del mappale 452 su cui le difformità insistono e da essa eseguite o acquisite.

Dato che l'area su cui insistono è oggetto di pignoramento, tali costi dovranno essere debitamente tenuti in considerazione nel valore del Lotto 1 periziato.

Per il bene in esame non risultano rilasciati certificati di agibilità.

Dal punto di vista urbanistico il mappale 454 del foglio 8 del Comune di Noventa di Piave (VE) risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: 5° Variante al Piano degli Interventi e successive varianti parziali in forza della delibera: delibere di Consiglio Comunale n.41, 42 e 43 del 20.12.2016.

Destinazione urbanistica: "Z.T.O. D1" (art.42 delle N.t.O.)

Ai fini delle penalità ai fini edificatori detto immobile è compreso in: "Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione di tipo B" (art.14 c.3 delle N.t.O.). Detto immobile ricade in area "P1 – Pericolosità idraulica moderata" della "Carta della pericolosità idraulica" e in "Classe di rischio medio – R2" della "Carta del rischio idraulico" del "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni per il periodo 2021-2027" adottato con delibera n.3 della Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi orientali del 21.12.2021, pubblicata in GU in data 4 febbraio 2022 n.29.

Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'ALLEGATO 14.

Valorizzazione del diritto di servitù pertinenziale

Consistenza del bene

Per il calcolo della consistenza si considera la superficie pari a **18 mq** indicata nell'ATTO DI ASSERVIMENTO E VINCOLO, essendo solo quest'ultima gravata dalla servitù e avendo la sottoscritta verificatane la corrispondenza mediante rilievi in loco.

Valorizzazione del diritto

Per determinare il valore del diritto in questione, si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione (garage) a cui è stato poi applicato un coefficiente per la valorizzazione del solo diritto di servitù pertinenziale.

Per la ricerca e valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto sono state svolte indagini di tipo comparativo.

Oggetto della stima è un'autorimessa in un edificio autonomo, originariamente di fatto a servizio di un immobile a destinazione residenziale posto nel lotto adiacente. Il tutto ubicato all'interno di un'area prettamente industriale/artigianale e pertanto in un contesto "anomalo" rispetto alla sua destinazione d'uso e tipologia architettonica.

Questo fa sì, come già sostenuto in perizia, che le destinazioni sia residenziale che commerciale, come il bene a cui è asservito, costituiscano un'eccezione in tale zona.

Ciò ha comportato l'estensione della ricerca di mercato ad altre zone della città e anche a Comuni limitrofi, aventi comunque una simile appetenza sul mercato.

Anche le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio in questo caso risultavano mancanti per la destinazione e la zona territoriale in oggetto. Sono stati pertanto consultati su altre zone e Comuni e utilizzati per fare verifiche e proporzioni.

Sono stati consultati i dati, invece presenti, di Borsino Immobiliare, che per la zona artigianale di Noventa di Piave indica per box auto e autorimesse il valore massimo in 781 €/mq, il valore medio in 685 €/mq e il valore minimo in 588 €/mq.

Sono stati consultati annunci di vendita di immobili (asking price) a destinazione garage presso le Agenzie Immobiliari.

Si è dunque proceduto con un raffronto tra i dati acquisiti e l'immobile di stima, per giungere al più probabile valore venale che l'immobile potrebbe avere se immesso nel mercato, alla data odierna e in un regime di ordinarietà e di libera trattazione. Dalle analisi effettuate si è evinto che il valore di mercato medio per immobili a destinazione autorimessa, in stato conservativo NORMALE e tenuto conto del deprezzamento dovuto all'ubicazione decentrata può ritenersi tra i 650 €/mq e i 850 €/mq.

Per la determinazione finale del valore di mercato si è tenuta in considerazione l'ubicazione dell'immobile e il contesto urbanistico in cui si trova in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene.

Tutto ciò premesso si stima il valore del bene in 700,00 €/mq.

Ritenendo che il vincolo di servitù sia estremamente penalizzante per la proprietà e al contrario estremamente vantaggioso per chi gode del diritto, poiché può fare uso del bene senza avere in capo gli oneri e le responsabilità derivanti dalla proprietà dello stesso, applico un coefficiente dello 0,75 come incidenza del diritto di servitù pertinenziale sul valore complessivo del bene.

Da cui:

Destinazione	Superficie netta soggetta a vincolo a mq	prezzo unitario a mq	valore complessivo bene	coeff. incidenza vincolo	valore del diritto
autorimessa	18,00	€ 700,00	€ 12.600,00	0,75	€ 9.450,00

Alla luce di tutto quanto sopra esposto la sottoscritta CTU stima il valore del diritto di servitù di pertinenza di porzione del mappale 454 a favore del mappale 452 in **€ 9.450,00**.

Inoltre, alla luce delle risultanze emerse relativamente alla regolarità edilizia, la sottoscritta CTU ritiene che, al valore complessivo del Lotto 1 periziato, siano da detrarsi le spese per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate nel mappale 452, subalterno 7, bene oggetto del pignoramento, e che vengono stimate, come sopra riportato, in **€ 4.500,00**.

Allegati

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

ALLEGATO 1 - mandato

ALLEGATO 2 - atto 7861-4724 23.03.1999 VINCOLO

ALLEGATO 3 - nota compravendita mapp 452 [REDACTED]

ALLEGATO 4 - nota compravendita mapp 454 [REDACTED]

ALLEGATO 5 - decreto di trasferimento [REDACTED]

ALLEGATO 6 - elaborato planimetrico mapp 452

ALLEGATO 7 - documenti catastali mapp 454

ALLEGATO 8 - estratto mappa catastale mapp 454

ALLEGATO 9 - nota servitù di passaggio 2001

ALLEGATO 10 - visura camerale [REDACTED]

ALLEGATO 11 - ispezioni ipotecarie mapp 454

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.: 

ALLEGATO 12 - comunicazione Agenzia Entrate su contratti di locazione

ALLEGATO 13 - documenti edilizi

ALLEGATO 14 - Certificato Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 15 - documentazione fotografica

Venezia, 04 luglio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Maria Morassut



ALLEGATO 10

Comune di Noventa di Piave

Città metropolitana di Venezia

Settore Servizi Tecnici

Prot.20624/2022/u. generato con pec

Noventa di Piave, 05/01/2023

Responsabile Procedimento: [REDACTED]_int.214)

Referente Pratica: Arch. [REDACTED]_int.211)

Oggetto: **Certificato di destinazione urbanistica a norma dell'art. 30, 3° comma, D.P.R. 06.06.2001 n. 380.**

IL RESPONSABILE P.O. SERVIZI TECNICI

- Vista la richiesta presentata in data 20/12/2022 prot. n.20624 dall'arch. Maria Morassut residente a Venezia (Ve) in Dorsoduro, 3788 in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Venezia nell'esecuzione Immobiliare n.313/2022;
- Visto il T.U. dell'edilizia D.P.R. 06.06.2001 n.380, art.30, 3° comma;
- Visto il Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014;
- Vista la 5ª Variante al Piano degli Interventi approvata con delibere di Consiglio Comunale n.41, 42 e 43 del 20.12.2016;
- Viste le successive varianti parziali al Piano degli Interventi regolarmente approvate;

CERTIFICA

ai sensi del 3° comma, dell'art.30, del D.P.R. 06.06.2001 n.380, che il terreno sito in questo Comune censito in Catasto al **Foglio 4 mappali n. 14, 75, 90 e 91 e Foglio 8 mappale n. 418 e 452** ha la seguente destinazione urbanistica:

"Z.T.O. D1" (art.42 delle N.t.O.); l'edificio che insiste sul mappale n.452 individuato con il numero 18 ha valore storico testimoniale con terzo grado di protezione (artt.26 e 29 delle N.t.O.).

Ai fini delle penalità ai fini edificatori detti immobili sono compresi in: **"Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione di tipo B"** (art.14 c.3 delle N.t.O.).

Detti immobili ricadono in area **"P1 – Pericolosità idraulica moderata"** della *"Carta della pericolosità idraulica"* e in **"Classe di rischio medio – R2"** della *"Carta del rischio idraulico"* del *"Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni per il periodo 2021-2027"* adottato con delibera n.3 della

Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi orientali del 21.12.2021, pubblicata in GU in data 4 febbraio 2022 n.29.

Si rilascia il presente certificato in esenzione di bollo ai sensi dell'art.18 del DPR 115/2002 in quanto richiesto per procedura soggetta al pagamento del Contributo Unificato.

IL RESPONSABILE P.O. SERVIZI TECNICI

Arch. 

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi degli art. 20 e 21 del D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.: _____

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EI 313/2022

LOTTO 01 – ristorante



foto 1: veduta dell'edificio adibito a ristorante e relativo spazio esterno



foto 2: veduta dell'edificio e relativo spazio esterno

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.:



foto 3: veduta esterna del ristorante

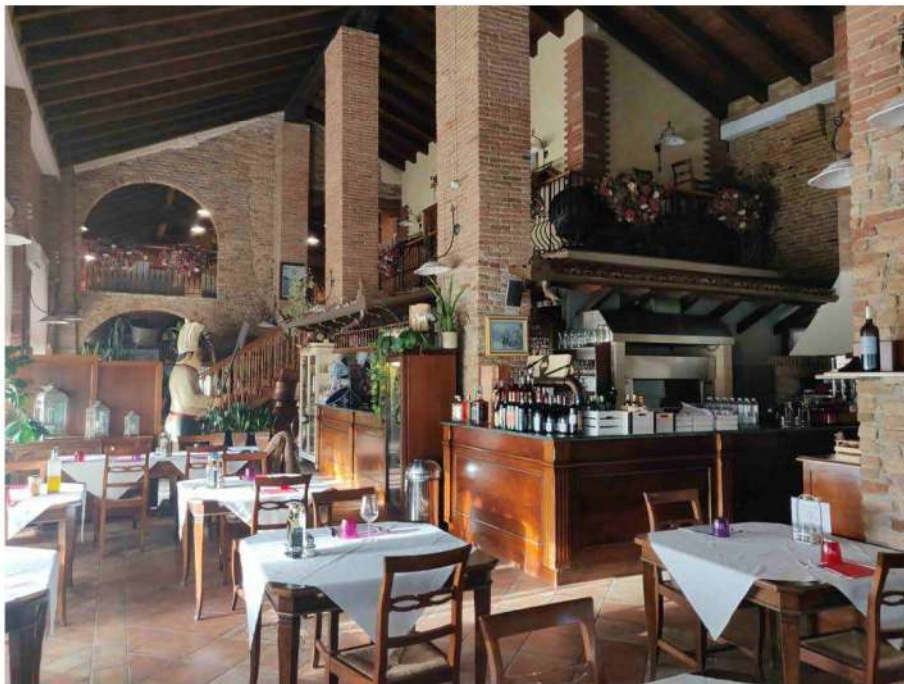


foto 4: veduta della sala principale al piano terra

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~



foto 5: veduta della sala principale al piano terra



foto 6: veduta della seconda saletta al piano terra



foto 7: veduta della sala principale al piano terra, vista dall'affaccio al piano primo



foto 8: veduta della sala principale al piano terra, zona bar, scala interna e zona servizi al piano primo, visti dall'affaccio al piano primo



foto 9: veduta della sala al piano primo e aree limitrofe



foto 10: veduta della sala al piano primo



foto 11: veduta di un bagno per gli ospiti al piano primo



foto 12: veduta del bagno disabili per gli ospiti al piano terra

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.:



foto 13: veduta della cucina



foto 14: veduta della cucina, ove visibile dall'interno l'ampliamento della stessa



foto 15: veduta dall'interno della zona di ampliamento della cucina



foto 16: veduta degli spazi di servizio



foto 17: veduta esterna dell'edificio ove visibili il volume esterno di ampliamento della cucina



foto 18: veduta esterna del volume di ampliamento della cucina

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.: ██████████



foto 19: veduta della tettoia presente nell'area esterna

Venezia, 13 marzo 2023

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EI 313/2022

LOTTO 02 – terreni



foto 1: veduta dalla strada dei terreni (ora adibiti a parcheggio)



foto 2: veduta dalla strada dei terreni (ora adibiti a parcheggio)

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.: XXXXXXXXXX



foto 3



foto 4

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.: XXXXXXXXXX



foto 5



foto 6

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.: [REDACTED]



foto 7



foto 8

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.: [REDACTED]



foto 9



foto 10

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.: ██████████



foto 11



foto 12

Venezia, 13 marzo 2023

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.: XXXXXXXXXX

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EI 313/2022 – chiarimenti vincolo garage



foto 1: veduta dell'edificio adibito a garage al mappale 454



foto 2: veduta dell'edificio adibito a garage al mappale 454

dott. arch. Maria Morassut

Dorsoduro 3788 _ 30123 Venezia

C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~



foto 3: veduta dell'edificio adibito a garage al mappale 454



foto 4: veduta dell'edificio adibito a garage al mappale 454



foto 5: veduta del garage al mappale 454 oggetto del vincolo



foto 6: veduta interna del garage al mappale 454 oggetto del vincolo



foto 7: veduta interna del garage al mappale 454 oggetto del vincolo



foto 8: veduta interna del garage al mappale 454 oggetto del vincolo



foto 9: veduta interna del garage al mappale 454 oggetto del vincolo



foto 10: veduta della canna fumaria, tettoia, muretto in difformità