
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA SILVIA BIANCHI

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 298 / 2022

UDIENZA DEL 10.10.2023 ORE 9:30

ESECUTANTE:

[REDACTED]

ESECUTATI:

[REDACTED]
[REDACTED]

Creditori intervenuti

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Esperto stimatore ing. Marco Battilana



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



SCHEDA INFORMATIVA – LOTTO N.1

UNITA' ABITATIVA CON ANNESSO RUSTICO E TERRENI
UBICATI A S. MARIA DI SALA (VE) IN VIA COGNARO CIV. 56

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** del 5.7.2001 al n. 40827 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Padova in data 1.8.2001 con nota di trascrizione n. 32252 Reg. gen. e n. 21659 Reg. part. Notaio: Dott. Giuseppe Rasulo - Sede: Spinea (VE) - A Favore: **COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA** con sede a Santa Maria di Sala (VE) - C.F.: 00625620273;
- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI** del 27.12.2011 al n. 88100/35509 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Padova in data 20.1.2012 con nota di trascrizione n. 2364 Reg. gen. e n. 1707 Reg. part. Notaio: Dott. Roberto Paone - Sede: Camposampiero (PD) - A Favore: 

regime di **separazione dei beni**. Alla presente convenzione vi è annotata a margine Annotazione n. 32175/4125 Reg. gen e Reg. part del 28.7.2022 – inefficacia relativa emessa dal Tribunale ordinario di Venezia in data 30.6.2018 rep. n. 3298/2018 nei confronti del condominio Marinella di S. Maria di Sala (VE);
- **ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** del 24.4.2012 al n. 886/2012 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 4.5.2012 con nota di iscrizione n. 15263 Reg. gen. e n. 2133 Reg. part. – Autorità emittente: Tribunale di Venezia - Sede: Venezia (VE) - Capitale: € 170.000,45 - Totale: € 200.000,00 - A Favore: **CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A.** con sede a Venezia (VE) - C.F.: 02089921205;
- **ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



del 25.5.2012 al n. 3720/2012 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 5.6.2012 con nota di iscrizione n. 19240 Reg. gen. e n. 2740 Reg. part. – Autorità emittente: Tribunale di Venezia - Sede: Venezia (VE) - Capitale: € 117.526,99 - Totale: € 120.000,00 - A Favore: **BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO VENEZIA SOC. COOP.** con sede a Martellago (VE) - C.F.: 00226370278;

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** del 3.8.2012 al n. 90625/36897 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 7.8.2012 con nota di iscrizione n. 27782 Reg. gen. e n. 4146 Reg. part. Notaio: Dott. Roberto Paone - Sede: Camposampiero (PD) - Capitale: € 223.156,78 - Totale: € 250.000,00 - A Favore: **CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A.** con sede a Venezia (VE) - C.F.: 02089921205;

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** del 7.1.2016 al n. 89 di repertorio, trascritta presso la conservatoria di Padova in data 3.2.2016 con nota di trascrizione n. 2747 Reg. gen. e n. 1731 Reg. part. Autorità emittente: Tribunale di Venezia - Sede: Venezia (VE) - A Favore: [REDACTED]

- **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 20.9.2022 al n. 5177 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 21.10.2022 al n. 43210 di Reg. Gen. e al n. 29158 Reg. part.; Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari - Sede: Venezia - A Favore: **PENELOPE SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV) - C.F.: 04934510266.

2) Indicazione se il bene è pignorato per l'intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

Il lotto immobiliare, di cui al **lotto n. 1**, è pignorato **per l'intero** a carico della sig.ra:

- [REDACTED]

3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Il lotto immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da un'abitazione posta ai piani terra e primo con annesso rustico in corpo separato, un garage, l'area scoperta pertinenziale e un terreno agricolo di 2.100 mq, è situato a Santa Maria di Sala in via Cognaro n. 56

4) Occupazione:

L'immobile risulta essere OCCUPATO.

5) Indicazione del prezzo di stima:

Il valore di stima del lotto n. 1 è pari a: **€ 197.000,00**

SCHEDA INFORMATIVA – LOTTO N.2

UNITA' ABITATIVA CON GARAGE E AREA SCOPERTA
UBICATI A STRA' (VE) IN VIA CAPRICCIO CIV. 10

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE – IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

del 16.9.1999 al n. 36610 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 5.8.2019 con nota di iscrizione n. 27317 Reg. gen. e n. 4806 Reg. part. Notaio: Dott. Giuseppe Rasulo - Sede: Spinea (VE) - Capitale: € 67.139,40 - Totale: € 134.278,79 - A Favore: **INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede a Torino (TO) - C.F.: 00799960158 – N.B. la presente è la rinnovazione di ipoteca iscritta il 23.9.1999 al n. 27358 Reg. gen. e n. 6601 Reg. part.;

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI** del 27.12.2011 al n.

88100/35509 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Venezia in data 18.1.2012 con nota di trascrizione n. 1851 Reg. gen. e n. 1282 Reg. part. Notaio: Dott. Roberto Paone - Sede: Camposampiero (PD) - A Favore: 





STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



- [REDACTED]
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
del 29.12.2015, trascritta presso la conservatoria di Venezia in data 2.2.2016 con nota di trascrizione n. 2611 Reg. gen. e n. 1688 Reg. part. Autorità emittente: Tribunale di Venezia - Sede: Venezia (VE) - A Favore: [REDACTED]

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** del 3.5.2022 al n. 3364/11922 di repertorio, iscritta presso la conservatoria di Venezia in data 4.5.2022 con nota di iscrizione n. 15438 Reg. gen. e n. 2551 Reg. part. – Autorità emittente: Agenzia delle Entrate-Riscossione - Sede: Roma (RM) - Capitale: € 46.309,03 - Totale: € 92.618,06 - A Favore: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede a Roma (RM) - C.F.: 13756881002;
- **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 20.9.2022 al n. 5177 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Venezia in data 26.10.2022 al n. 39332 di Reg. Gen. e al n. 27913 Reg. part.; Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari - Sede: Venezia - A Favore: **PENELOPE SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV) - C.F.: 04934510266.

- 2) Indicazione se il bene è pignorato per l'intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

Il lotto immobiliare, di cui al **lotto n. 2**, è pignorato **per l'intero** a carico della sig.ra:

- [REDACTED]

- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Il lotto immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da un'abitazione posta ai piani terra, primo e secondo comprensiva di un garage e di un'area scoperta pertinenziale, è situato a Stra in via Capriccio n. 10.

- 4) Occupazione:

L'immobile risulta essere OCCUPATO.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



5) Indicazione del prezzo di stima:

Il valore di stima del lotto n. 2 è pari a:

€ 127.000,00



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



INDICE DEL CONTENUTO

A - INCARICO E QUESITO	10
A.1 - QUESITO.....	10
B - LIMITI ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	13
B.1 - LIMITI DELL'INCARICO	13
B.2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	15
C - RISPOSTA AL QUESITO	16
C.1 - QUESITO N. 1: COMPLETEZZA DOCUMENTALE	17
C.2 - QUESITO N. 2: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI	18
C.3 - QUESITO N. 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI	19
C.3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI: DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	20
C.3.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI: ATTI DI COMPRAVENDITA E DI DONAZIONE.....	23
C.3.3 UBICAZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE	26
C.4 - QUESITO N. 4: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	29
C.5 - QUESITO N. 5: STATO DI POSSESSO DEI BENI	36
C.6 - QUESITO N. 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	37
C.7 - QUESITO N.7: SPESE CORRENTI E STRAODINARIE	57
C.8 - QUESITO N. 8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	58
C.8.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE.....	58
C.8.2 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	78
C.8.3 CRITERIO DI STIMA.....	83
C.8.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	87
C.9 - QUESITO N.9: VALUTAZIONE QUOTE	88
C.10 - QUESITO N.10: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA.....	88



C.11 - QUESITO N.11: IMPOSTE DI VENDITA	90
C.12 - QUESITO N.12: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI	90
D - ELENCO ALLEGATI.....	93



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



A - INCARICO E QUESITO

In data 12.1.2023, il sottoscritto ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 3598, con studio professionale in Treviso, viale N. Bixio 95, prestava giuramento, per mezzo procedura telematica (PEC Accettazione Incarico del 13.1.2023), avanti al Giudice Dott.ssa Silvia Bianchi nell'ambito del procedimento 298/2022 R.G., al fine di rispondere al seguente quesito:

A.1 - QUESITO

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 millesimo 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*



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



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 a che 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 – senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso.*



8. *fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella 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. *alleggi 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.*



B - LIMITI ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

B.1 - LIMITI DELL'INCARICO

Vengono di seguito riportare le limitazioni all'incarico commissionato dall'Illustrissimo Giudice suddivise per argomento:

1. Parti condominiali, raffronto confine catastale/reale e agenti inquinanti:

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

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto non è esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare pignorato (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

2. Pratiche edilizie:

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso le amministrazioni comunali dove risultano ubicati gli immobili pignorati ed alle successive pratiche edilizie ricevute dalle amministrazioni, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

3. Regolarizzazione catastale:

il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

4. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

NOTA 1: I costi di regolarizzazione ipotizzati nel presente elaborato peritale, per la sanatoria delle unità immobiliari pignorate, sono da ritenersi forfettari ed oggetto di specifica istruttoria anche con la P.A.. Non possono, infatti, escludersi ulteriori difformità a seguito di un rilievo di dettaglio non oggetto del presente incarico estimativo. In ogni caso si rileva che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili), avanzare anche eventuali richieste di ulteriori pratiche integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, ma determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione e della successiva fase istruttoria condotta dalla P.A..

5. Statica della struttura dell'immobile:

A vista e sempre per quanto è stato possibile visionare nel corso dei sopralluoghi effettuati, sia



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



esternamente che internamente e sempre limitatamente alle unità immobiliari oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla staticità degli immobili. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per le unità immobiliari oggetto di perizia.

B.2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

In data 12.1.2023 lo scrivente, tenuto conto della mancata notifica allo scrivente dell'incarico di esperto stimatore e pertanto dell'impossibilità dell'espletamento dell'incarico entro i termini disposti, depositava un'istanza all'Illustrissimo Giudice (vedi Allegato 1.0), volta alla concessione di una proroga dei termini per la consegna dell'elaborato peritale. Con provvedimento del 13.1.2023, l'Illustrissimo Giudice concedeva la proroga richiesta per il deposito dell'elaborato peritale (vedi Allegato 2.0).

In merito all'espletamento dell'incarico, esaminata la documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, previo accordo organizzativo con il custode immobiliare, procedeva a condurre i seguenti sopralluoghi tecnici:

- in data 2.2.2023 presso l'immobile sito a Stra in via Capriccio, 10 (Lotto n.2);
- in data 6.2.2023 presso l'immobile sito a S. Maria di Sala in via Cognaro, 56 (Lotto n.1).

In tali occasioni erano presenti il geom. Silvio Nena, collaboratore dello scrivente, e la dott.ssa Caterina Colucci in qualità di custode immobiliare nominata dalla procedura.

Entrando nel merito dell'attività condotta in relazione agli immobili pignorati, al fine di reperire la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre condotte le seguenti attività:

1. per quanto riguarda gli atti di provenienza degli immobili, venivano richieste e fornite le copie, "in formato digitale", dai notai roganti, degli atti di provenienza (compravendite e donazione) relativi agli immobili. Le copie degli atti, corredate dalle note di trascrizione estratte dalla conservatoria dei pubblici registri, vengono allegate al presente elaborato



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



- peritale (Allegati 3.1, 3.2 e 3.3);
2. visure telematiche presso i Servizi Catastali dell'Agencia del Territorio di Venezia per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo (vedi Allegati 4.1 e 4.2);
 3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Padova (vedi Allegato 5.1) e di Venezia (vedi Allegato 5.2) per la verifica e l'aggiornamento delle note di trascrizione ed iscrizione;
 4. richiesta e ottenimento, presso l'Agencia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio di Venezia 2, della verifica dei contratti di locazione e/o comodato eventualmente stipulati relativi ai beni oggetto di pignoramento (vedi Allegato 10.0);
 5. richiesta e rilascio dei certificati anagrafici relativi alla residenza, stato civile e di famiglia degli esecutati, vedi Allegato 6.1 e 6.2 rilasciati rispettivamente dai comuni di S. Maria di Sala e di Stra;
 6. accesso agli atti presso gli uffici Edilizia Privata del comune di S. Maria di Sala (VE) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegato 7.1);
 7. accesso agli atti presso gli uffici Edilizia Privata del comune di Stra (VE) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegato 7.2);
 8. richiesta e ottenimento del certificato di destinazione urbanistica, relativo ai terreni siti a S. Maria di Sala, presso il competente ufficio comunale (vedi Allegato 12.0).

Tutto ciò premesso, si fornisce di seguito puntuale risposta al quesito posto.

C - RISPOSTA AL QUESITO

Nel prosieguo, qualora le risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice non siano pertinenti a entrambi i lotti in cui è stato suddiviso il compendio immobiliare pignorato, sarà riportato, in cima alle risposte, il lotto a cui fanno riferimento.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



C.1 - QUESITO N. 1: COMPLETEZZA DOCUMENTALE

Quesito n. 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;*

Risposta al quesito n. 1:

- LOTTO N.1 -

I documenti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

La stessa documentazione è inoltre caratterizzata dall'Atto di Pignoramento Immobiliare e da una relazione notarile "VENTENNALE" redatta dal notaio dott.ssa Laura Rolando in data 14.11.2022.

Da quanto si evince dalla relazione notarile Ventennale e i relativi certificati ipotecari (vedi Allegato 8.1), la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta essere completa.

- LOTTO N.2 -

I documenti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

La stessa documentazione è inoltre caratterizzata dall'Atto di Pignoramento Immobiliare e da una relazione notarile "VENTENNALE" redatta dal notaio dott.ssa Laura Rolando in data 16.11.2022.

Da quanto si evince dalla relazione notarile Ventennale e i relativi certificati ipotecari (vedi Allegato 8.2), la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta essere completa.



C.2 - QUESITO N. 2: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Quesito n. 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;*

Risposta al quesito n. 2:

- LOTTO N.1 -

l'esecutato relativo al solo lotto n.1 è una persona fisica che presenta le seguenti generalità:

Nome e Cognome: [REDACTED]
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Stato civile: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Residenza Esecutato: [REDACTED]

A conferma dei dati sopra esposti, si rimanda per maggiori dettagli al seguente documento rilasciato dalla P.A.:

- Allegato 6.1: certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia rilasciato dal comune di [REDACTED]

Si rimanda al certificato menzionato dove sono riportati i dati dell'esecutata.

- LOTTO N.2 -

l'esecutato relativo al solo lotto n.2 è una persona fisica che presenta le seguenti generalità:

Nome e Cognome: [REDACTED]
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Stato civile: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Residenza Esecutato: [REDACTED]

A conferma dei dati sopra esposti, si rimanda per maggiori dettagli al seguente documento rilasciato dalla P.A.:

- Allegato 6.2: certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia rilasciato dal comune di Stra.

Si rimanda al certificato menzionato dove sono riportati i dati dell'esecutata.

In merito al regime patrimoniale dell'esecutata si segnala che con convenzione matrimoniale ai rogiti del notaio Roberto Paone da Camposampiero (PD), in data 27.12.2011 rep. n. 88100/35509 e trascritta il 18.1.2012 ai n.ri 1851/1282 l'esecutata, congiuntamente al proprio coniuge, hanno dichiarato di optare per il regime della separazione dei beni. Alla summenzionata convenzione vi è annotata a margine ANNOTAZIONE NN. 29194/3363 del 28.7.2022 – revocazione emessa dal Tribunale ordinario di Venezia in data 30.6.2018 rep. n. 3298/2018, mediante il quale accerta e dichiara la revocabilità ex Art. 2901 cc il suddetto atto, nei confronti del Condominio Marinella.

C.3 - QUESITO N. 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Quesito n. 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 millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;*

Risposta al quesito n. 3:

Nel prosieguo della presente, al fine di fornire compiuta risposta al quesito posto dall'Illustrissimo Giudice, si procederà a trattare, per ciascun lotto, i seguenti aspetti:

- C.3.1 _ Individuazione dei beni: dati catastali e formazione dei lotti di vendita;
- C.3.2 _ Provenienza dei beni: atti di compravendita e di donazione in relazione ai vari lotti immobiliari;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



- C.3.3 _ Ubicazione dei lotti immobiliari, con indicazione delle servitù, delle pertinenze e dei millesimi di proprietà delle parti comuni ove presenti.

C.3.1 INDIVIDAZIONE DEI BENI: DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Gli immobili oggetto del presente pignoramento vengono suddivisi nei seguenti lotti immobiliari:

- LOTTO N.1 -

UNITA' ABITATIVA CON ANNESSO RUSTICO E TERRENI

UBICATI A S. MARIA DI SALA (VE) IN VIA COGNARO CIV. 56

Il lotto immobiliare, ubicato a Santa Maria di Sala in via Cognaro n. 56, comprende un'abitazione posta ai piani terra e primo, un annesso rustico in corpo separato, un garage, l'area scoperta pertinenziale dei fabbricati oltre che un terreno agricolo di 2.100 mq di superficie catastale.

Il lotto immobiliare è censito presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali come di seguito riportato (vedi Allegato 4.1):

catasto fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala - via Cognaro

Foglio 25 – particella 509 *sub* 2 – Cat. A/3 – Cl. 3 - Cons. 7 vani – Sup. catastale 168 m²
(Superficie catastale escluse aree scoperte 168 m²) - Piano T-1 – Rend. € 303,68;

Foglio 25 – particella 509 *sub* 3 – Cat. C/6 – Cl. 8 - Cons. 23 m² – Sup. catastale 27 m²-
Piano T – Rend. € 51,08;

Foglio 25 – particella 509 *sub* 4 – Cat. C/2 – Cl. 8 - Cons. 56 m² – Sup. catastale 64 m²-
Piano T – Rend. € 49,17;

catasto terreni: Comune di Santa Maria di Sala

Foglio 25 – particella 572 – Qualità SEMIN ARBOR – Cl. 2 – sup. 1.660 m² – R.D. € 11,69
R.A. € 7,72;

Foglio 25 – particella 574 – Qualità SEMIN ARBOR – Cl. 2 – sup. 440 m² – R.D. € 3,10
R.A. € 2,05.

Intestazione Immobili:

Intestazione:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Nata: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] proprietà
Quota: [REDACTED]

Il lotto immobiliare n. 1 è pignorato per l'intero (1 / 1).

Si segnala, inoltre, che l'area esterna pertinenziale dei fabbricati (mappale n. 509), compresa nel lotto immobiliare oggetto di disamina, risulta censita al catasto fabbricati con i dati di seguito riportati, come bene comune non censibile ai subb. 2, 3 e 4 e pertanto priva di intestazione catastale:

catasto fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala - via Cognaro

Foglio 25 – particella 509 *sub 1* – Bene comune non censibile – partita speciale A.

Si riporta in seguito un estratto di mappa catastale dove sono individuati gli immobili oggetto della presente disamina tecnica.



Fig. n. 1_ estratto di mappa catastale con individuati gli immobili oggetto di stima



- LOTTO N.2 -

UNITA' ABITATIVA CON GARAGE E AREA SCOPERTA

UBICATI A STRA' (VE) IN VIA CAPRICCIO CIV. 10

L'immobile oggetto di disamina, ubicato nel territorio comunale di Stra (VE) in via Via Capriccio civ. 10, è caratterizzato da un'unità abitativa funzionalmente indipendente, parte di un fabbricato residenziale a schiera composto da sei unità abitative. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli di piano (terra, primo e secondo) ed è completa di un garage posto all'interno del corpo di fabbrica e di un'area scoperta di pertinenza esclusiva.

Il lotto immobiliare è censito presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali come di seguito riportato (vedi Allegato 4.2):

catasto fabbricati: Comune di Stra – via Capriccio

Foglio 1 – particella 922 sub 15 – Cat. A/2 – Cl. 3 - Cons. 5,5 vani – Sup. catastale 114 m²
(Superficie catastale escluse aree scoperte 105 m²) - Piano T-1-2 – Rend. € 397,67.

Foglio 1 – particella 922 sub 14 – Cat. C/6 – Cl. 6 - Cons. 23 m² – Sup. catastale 26 m²-
Piano T – Rend. € 57,02.

Intestazione Immobili:

Intestazione:



proprietà

Quota:



Il lotto immobiliare n. 2 è pignorato per l'intero (1 / 1).

Si segnala inoltre che l'area esterna pertinenziale alle summenzionate unità immobiliari, compresa nel lotto immobiliare oggetto di disamina, risulta censita al catasto fabbricati con i dati di seguito riportati, come bene comune non censibile ai subb. 14 e15 e pertanto priva di intestazione catastale:

catasto fabbricati: Comune di Stra – via Capriccio

Foglio 1 – particella 922 sub 5 – Bene comune non censibile – partita speciale A.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Si riporta in seguito un estratto di mappa catastale e di elaborato planimetrico dov'è individuato il fabbricato e gli immobili oggetto della presente disamina tecnica.

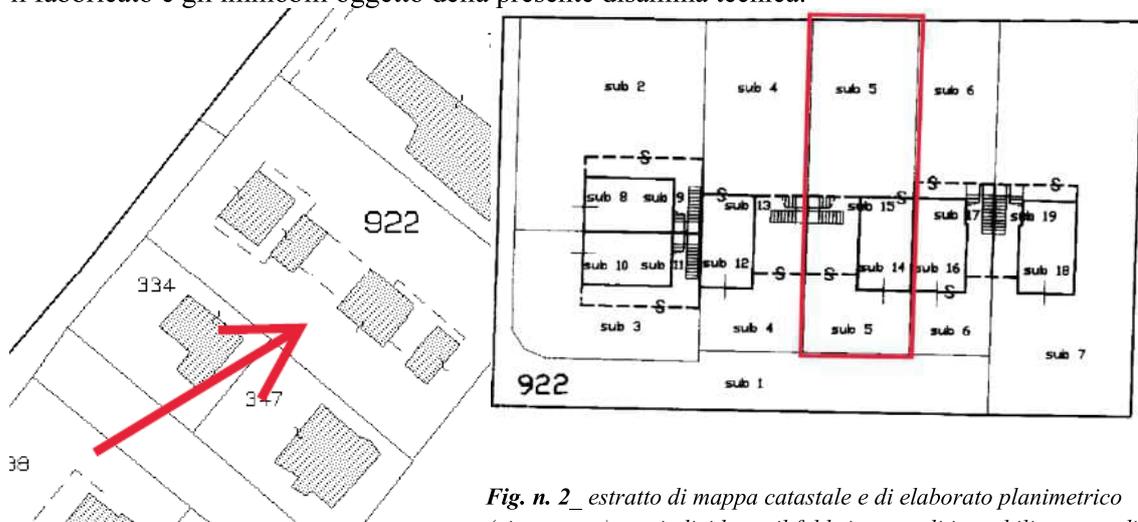


Fig. n. 2_ estratto di mappa catastale e di elaborato planimetrico (piano terra) con individuato il fabbricato e gli immobili oggetto di stima

C.3.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI: ATTI DI COMPRAVENDITA E DI DONAZIONE

- LOTTO N.1 -

Durante il corso dell'attività peritale venivano richiesti e trasmessi, dagli studi dei notai roganti, gli atti di provenienza degli immobili relativi ai beni oggetto di pignoramento, questi sono stati allegati al presente elaborato peritale (vedi Allegati 3.1 e 3.3) cui in seguito se ne darà menzione. L'intera proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuta all'esecutata in virtù dei seguenti due atti:

- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Giuseppe Rasulo in data 21.2.2001 al n. 39933 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 14.3.2001 ai numeri 9174/5822 di registro generale e particolare. Attraverso la citata scrittura l'esecutata acquistava la **quota di 1/2** di piena proprietà, in regime di comunione legale con il sig. XXXXXXXXXX degli immobili censiti presso il catasto come di seguito riportato:

N.C.E.U. - comune di Santa Maria di Sala (VE) – Foglio 25

Mappale 509 – Cat. A/5 – Consistenza 5 vani – Via Gognaro – Piano T-1;

catasto terreni - comune di Santa Maria di Sala (VE) – Foglio 25



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Mappale 131 – semin. arbor. di 2.020 m²;

Mappale 524 – semin. arbor. di 715 m².

Annotazioni:

- a) lo scrivente rileva che gli immobili in questione sono stati successivamente soppressi e/o variati catastalmente al fine di generare gli immobili oggetto della presente disamina tecnica;
- b) vengono riportati nel prosieguo della presente alcune delle pattuizioni contrattuali riportate nell'atto di compravendita sopra menzionato:

articolo 2)

... omissis. Quanto oggetto del presente atto si intende compravenduto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione; nonché servitù attive e passive esistenti per legge e per contratto, con precisazione che gli immobili in oggetto hanno l'accesso diretto da via Cognaro, pertanto le parti estinguono qualsiasi altra servitù eventualmente esistente.

La parte alienante dichiara che il mappale 524 è oggetto di trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 24 dicembre 1971 ai nn. 17473/14057, e in data 18 settembre 1974 ai nn. 13715/10991, ben note alla parte acquirente.

- ATTO DI DONAZIONE a rogito del notaio Dott. Roberto Paone in data 27.12.2011 al n. 88100/35509 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 20.1.2012 ai numeri 2365/1708 di registro generale e particolare. Attraverso la citata scrittura l'esecutata accettava la donazione della **quota di 1/2** di piena proprietà, in regime di separazione, da parte del marito sig. XXXXXXXXXX gli immobili censiti presso il catasto come di seguito riportato:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE) – Foglio 25

part.N. 509 sub. 2 via Cognaro – Cat. A/3 – Consistenza 7 vani – Piano T-1;

part.N. 509 sub. 3 via Cognaro – Cat. C/6 – Consistenza 23 m²– Piano T;

part.N. 509 sub. 4 via Cognaro – Cat. C/2 – Consistenza 56 m² – Piano T;

part.N. 509 sub. 1 via Cognaro – b.c.n.c. comune ai subb. 2, 3 e 4 – Piano T;

catasto terreni - comune di Santa Maria di Sala (VE) – Foglio 25

part.N. 574 di 440 m²;

part.N. 572 di 1.660 m².

Annotazioni:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



a) vengono riportati nel prosieguo della presente alcune delle pattuizioni contrattuali riportate nell'atto di donazione sopra menzionato:

... omissis. Garantisce inoltre la libertà dell'immobile stesso da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale o ipotecario, o trascrizione pregiudizievole fatta eccezione per:

- *il vincolo di inedificabilità a carico della originaria part. 128 da cui deriva l'attuale part. 574 nonché la part. 509 costituito con atto del notaio Agostino Lamagna in data 9 dicembre 1971 rep. n. 53450 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Padova in data 24 dicembre 1971 ai nn. 17473/14057;*
- *il vincolo di non ulteriore edificabilità a carico della originaria part. 128 da cui deriva l'attuale part. 574 nonché la part. 509 costituito con atto in data 18 giugno 1974 rep. n. 451 segretario comunale trascritto presso l'Agenzia del territorio di Padova in data 18 settembre 1974 ai nn. 13715/10991;*
- *il vincolo di destinazione d'uso costituito con atto autenticato dal Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea in data 5 luglio 2001 rep. n. 40827 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Padova in data primo agosto 2001 ai nn. 32252/21659 a carico della originaria part. 131 da cui deriva la part. 572, nonché la part. 509.*

b) lo scrivente segnala la presenza, in calce della nota di trascrizione della presente donazione, dell'annotazione nn. 32176/4126 del 28.7.2022 inerente all'inefficacia relativa emessa dal Tribunale ordinario di Venezia, in data 30.6.2018 rep. n. 3298/2018 nei confronti del condominio Marinella di S. Maria di Sala.

- LOTTO N.2 -

Durante il corso dell'attività peritale venivano richiesti e trasmessi, dagli studi dei notai roganti, gli atti di provenienza degli immobili relativi ai beni oggetto di pignoramento, questi sono stati allegati al presente elaborato peritale (vedi Allegati 3.2 e 3.3) cui in seguito se ne darà menzione. L'intera proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuta all'esecutata in virtù dei seguenti due atti:

- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Giuseppe Rasulo in data 16.9.1999 al n. 36609 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Venezia in data 23.9.1999 ai numeri 27357/16688 di registro generale e particolare. Attraverso la citata scrittura l'esecutata acquistava la **quota di 1/2** di piena proprietà, in regime di comunione legale con il sig. 



N.C.E.U. - comune di Stra (VE) – Foglio 1



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Mappale 922 sub. 15 – Cat. A/2 – Consistenza 5,5 vani – Via Capriccio – Piano T-1-2;

Mappale 922 sub. 14 – Cat. C/6 – Consistenza 23 m² – Via Capriccio – Piano T.

- ATTO DI DONAZIONE a rogito del notaio Dott. Roberto Paone in data 27.12.2011 al n. 88100/35509 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Venezia in data 18.1.2012 ai numeri 1852/1283 di registro generale e particolare. Attraverso la citata scrittura l'esecutata accettava la donazione della **quota di 1/2** di piena proprietà, in regime di separazione, da parte del marito sig. [REDACTED] degli immobili censiti presso il catasto come di seguito riportato:

catasto fabbricati - comune di Stra (VE) – Foglio 1

part.N. 922 sub. 15 via Capriccio – Cat. A/2 – Consistenza 5,5 vani – Piano T-1-2;

part.N. 922 sub. 14 via Capriccio – Cat. C/6 – Consistenza 23 m² – Piano T;

part.N. 922 sub. 5 via Capriccio – b.c.n.c. comune ai subb. 14 e 15 – Piano T.

Annotazioni:

lo scrivente segnala la presenza, in calce della nota di trascrizione della presente donazione, dell'annotazione nn. 29195/3364 del 28.7.2022 inerente alla revocazione emessa dal Tribunale ordinario di Venezia, in data 30.6.2018 rep. n. 3298/2018 mediante il quale accerta e dichiara la revocabilità ex Art. 2901 cc di suddetto atto, nei confronti del condominio Marinella di S. Maria di Sala.

C.3.3 UBICAZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE

- LOTTO N.1 -

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel territorio comunale Santa Maria di Sala (VE) in via Cognaro, 56 nella frazione di Caltana. In particolare, i beni si trovano in una zona periferica a vocazione eminentemente agricola posta a sud del territorio comunale.

Il contesto urbanistico della zona è principalmente agricolo caratterizzato dalla presenza della centuriazione romana (graticolato romano). Sono presenti degli edifici lungo via Cognaro di vecchia realizzazione (case coloniche) riadattati in epoche successive oltre che edifici mono e



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



plurifamiliari realizzati in epoche più recenti.

Non sono presenti nelle vicinanze del bene pignorato aree a parcheggio o a verde pubbliche. Nella zona non sono disponibili, per quanto visionato dallo scrivente, i principali servizi di vicinato (ufficio postale, sportello bancario, farmacie, ecc.) e altre attività commerciali, per i quali è necessario recarsi nella frazione di Caltana a circa due chilometri di distanza. La zona, alla data della presente, non è ancora servita da alcun servizio di trasporto pubblico.

Si riporta in seguito, per una migliore trattazione in merito, l'individuazione dell'immobile.



Fig. n. 3 _inquadramento territoriale su ortofoto

Alla luce delle indicazioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica, datato 27.4.2023 (vedi Allegato 12.0), dal comune di Santa Maria di Sala, si rileva che lo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale è il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) correlato dal Piano degli Interventi e dalle Norme Tecniche Operative, approvato in data 6.9.2011.

Sulla base di quanto riportato sul certificato di destinazione urbanistica, gli immobili oggetto della presente disamina tecnica sono ricompresi all'interno dell'ambito territoriale omogeneo del Piano degli Interventi come di seguito indicato:

- Zona agricola "E" regolamentata dall'art. 10 delle N.T.O. In particolare, questa zona



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



interessa l'intero lotto oggetto di pignoramento.

Si precisa, inoltre, che l'area è soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 in particolare:

- art. 142 lettera c) “.. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- art. 142 lettera m) “.. le zone di interesse archeologico.

- LOTTO N.2 -

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel territorio comunale di Stra (VE), in via Capriccio civ. 10, in una zona periferica del comune in prossimità del confine con il comune di Vigonza in provincia di Padova. Il fabbricato, in cui è inserita l'unità abitativa pignorata, si trova in un'area completamente urbanizzata a vocazione prettamente residenziale, con la presenza di diversi fabbricati plurifamiliari, a poca distanza dai principali servizi per il vicinato (negozi alimentari, bar, farmacie, ufficio postale) e dalla zona commerciale presente lungo la SR 11 “Padana Superiore”. Come accennato in precedenza l'unità residenziale è una porzione di un più ampio fabbricato composto da sei unità abitative e privo di parti comuni condominiali ad eccezione del vialetto di accesso asfaltato destinato all'ingresso e all'uscita, anche con automezzi, dalle abitazioni. Tale vialetto è identificato catastalmente con il sub 1 del mappale 922. A seguito di quanto appurato nel corso del sopralluogo effettuato, non risulta nominato un amministratore delle parti comuni. Pertanto, nei limiti di quanto dichiarato durante il corso del sopralluogo, non risultano essere presenti, allo scrivente, delle tabelle millesimali relative alle parti condominiali per la ripartizione delle eventuali spese di gestione.

Si riporta in seguito, per una migliore trattazione in merito, l'individuazione dell'immobile su ortofoto.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



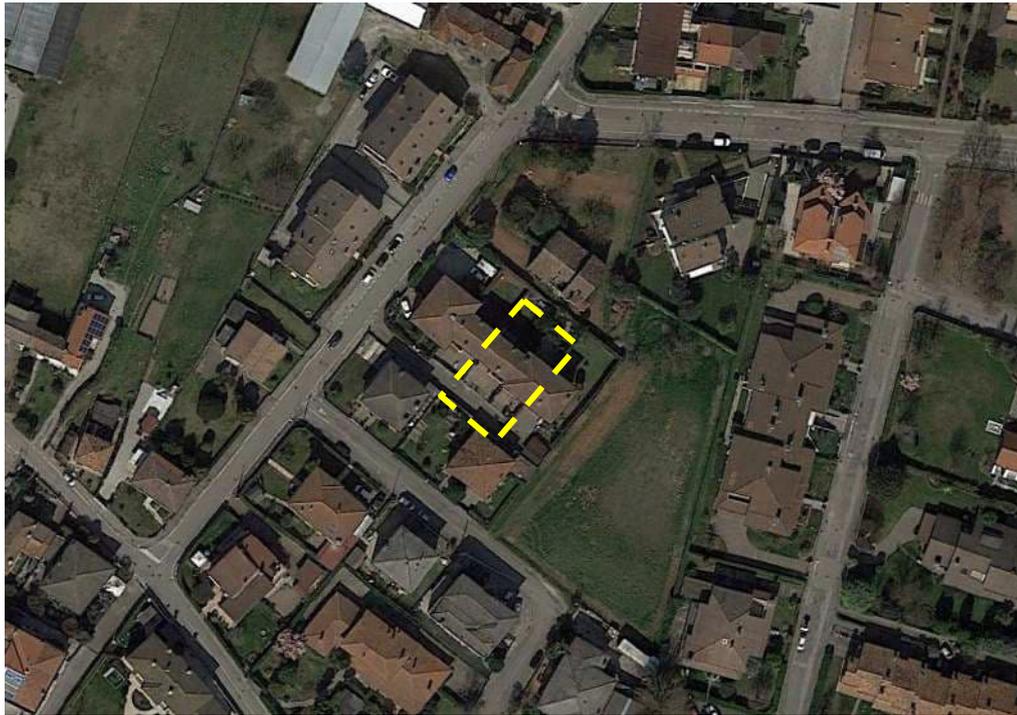


Fig. n. 4 _inquadramento territoriale su ortofoto

C.4 - QUESITO N. 4: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

***Quesito n. 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;*

Risposta al quesito n. 4:

- LOTTO N.1 -

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Santa Maria di Sala, sono state esaminate le pratiche edilizie messe a disposizione riguardanti il bene oggetto di disamina tecnica. Da quanto appurato l'immobile pignorato è stato assentito con le seguenti pratiche edilizie (vedi Allegato 7.1), riconducibili al preesistente fabbricato oggetto di un intervento di



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



ristrutturazione e recupero edilizio e ampliamento:

- Concessione edilizia **n. 7662 del 25.10.2001** relativa alla ristrutturazione di una casa d'abitazione e costruzione di un nuovo annesso agricolo-garage staccato;
- Certificato di agibilità parziale **pratica n. 7662 del 12.12.2001** relativo al fabbricato residenziale ristrutturato;
- Denuncia inizio lavori **del 2.4.2002 prot. 6118** per varianti all'annesso rustico;
- Certificato di agibilità **pratica n. 7662 del 16.7.2004** relativo all'annesso rustico/garage.

A tal proposito, si evidenzia che il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Santa Maria di Sala ed alle pratiche estratte, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate allo scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali.

Regolarità urbanistica:

A seguito di sopralluogo presso il lotto immobiliare pignorato, costituito da un'abitazione posta ai piani terra e primo con annesso rustico in corpo separato, un garage, l'area scoperta pertinenziale e un terreno agricolo, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo stato legittimato:

sull'abitazione (sub. 2)

- a)** chiusura, mediante muratura di tamponamento in mattoni pieni, della porta presente sul prospetto est di accesso alla camera al piano terra;
- b)** le forometrie esterne (finestre) sono di dimensioni difformi, in misura superiore alle tolleranze di legge, rispetto a quanto legittimato;
- c)** al piano terra la porta di accesso al locale bagno è stata spostata dalla camera al locale ripostiglio;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



- d)* l'opera realizzata non rispetta le prescrizioni indicate nel parere dell'ULSS n.13 del 18.6.2001 (aero illuminazione dei locali e gradini della scala interna);
- e)* al piano primo nella camera non è presente la finestra da tetto (lucernario) legittimata;
- f)* sul fronte nord del fabbricato, addossato ad esso, è stato realizzato un porticato con struttura lignea, copertura in tavolato con sovrapposta guaina impermeabilizzante;
- g)* presenza in copertura di un camino non legittimato;
- h)* presenza di struttura metallica coperta prospiciente l'ingresso a sud, non legittimata;
- i)* al posto del locale lavanderia al piano terra è stato realizzato un locale WC.

sull'annesso rustico/garage (subb. 3 e 4)

- j)* aumento della superficie di pavimento mediante realizzazione, all'interno della sagoma esistente, di un ulteriore piano di calpestio (piano primo), su solaio in legno e acciaio, collegato al piano terra mediante scala in legno;
- k)* le forometrie esterne (finestre e portoni) sono di dimensioni difformi, in misura superiore alle tolleranze di legge, rispetto a quanto legittimato;
- l)* difformità prospettiche relativamente agli sporti di gronda e alla presenza di una canna fumaria non legittimata;
- m)* installazione di serramenti (portoni) sui fori del prospetto ovest;
- n)* internamente non risulta realizzato il massetto e il soprastante pavimento;

sull'area esterna e sui terreni

- o)* diversa configurazione della pavimentazione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati con conseguente modifica delle aree permeabili e a verde;
- p)* presenza di un caminetto in muratura posto sull'area esterna a nord della residenza;
- q)* presenza sui terreni agricoli, posti a nord dei fabbricati, di diversi manufatti precari (baracche) in legno e/o metallo dotati di copertura.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali, maggiori delle tolleranze previste per legge che potrebbero richiedere ulteriori adeguamenti.

Si segnala inoltre che non è presente il porticato autorizzato con decreto n. 115/2003 che



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



prevedeva la realizzazione di un porticato in legno posto tra il fabbricato residenziale e l'annesso rustico. Per la realizzazione di tale manufatto non era previsto il rilascio di alcuna autorizzazione edilizia ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

Prima di valutare la sanabilità o meno degli illeciti edilizi riscontrati è opportuno premettere che, in base allo strumento urbanistico vigente, il fabbricato residenziale pignorato è stato classificato nella categoria “*edifici, manufatti e aggregazioni edilizie di pregio storico, artistico, ambientale e aree di pertinenza*” con grado di tutela pari a 3 “*edifici di buon valore ambientale*” che di fatto tutela il fabbricato e pertanto limita la tipologia di interventi edilizi assentibili.

Entrando nel merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, si evidenzia che:

- le difformità descritte ai punti a), d), e), f), h), j), n), o) e q) non possono essere sanate in quanto incompatibili con il grado di tutela dell'edificio residenziale o non rispettano il regolamento edilizio e le norme tecniche comunali sull'edificazione; pertanto, si dovrà provvedere al ripristino dello stato legittimato dei luoghi mediante l'eliminazione delle difformità. Si stima, per tali opere, un importo indicativo di circa € 17.000,00 (iva esclusa);
- per quanto riguarda le altre difformità elencate sarà necessario procedere con una legittimazione ex-post, in quanto rispettano i regolamenti edilizi, attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Santa Maria di Sala, per un costo stimabile in circa € 2.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica).

Si precisa che gli importi summenzionati sono stati determinati secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

La stima finale dell'immobile terrà conto delle quantificazioni sopra esposte, le quali potrebbero tuttavia variare in quanto trattasi di stime indicative.

Varie:

Regolarità catastale: in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse le seguenti difformità:

sull'abitazione (sub. 2)

- a) sul fronte nord del fabbricato, addossato ad esso, è stato realizzato un porticato con struttura lignea, copertura in tavolato con sovrapposta guaina impermeabilizzante;

sull'annesso rustico/garage (subb. 3 e 4)

- b) aumento della superficie di pavimento mediante realizzazione, all'interno della sagoma esistente, di un ulteriore piano di calpestio (piano primo), su solaio in legno e acciaio, collegato al piano terra mediante scala in legno;

sull'area esterna e sui terreni

- c) presenza sui terreni agricoli, posti a nord dei fabbricati, di diversi manufatti precari (baracche) in legno e/o metallo dotati di copertura.

Alla luce di quanto riscontrato in loco, lo scrivente ritiene che le difformità summenzionate, non essendo possibile sanarle a livello urbanistico, si dovrà provvedere al ripristino dello stato legittimato dei luoghi mediante la rimozione delle difformità e la messa in pristino dei luoghi.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario per la vendita del bene. Si rileva, altresì, che in sede di sopralluogo tecnico non è stato rinvenuto il relativo libretto di impianto e pertanto non si è a conoscenza dell'iscrizione dello stesso al Catasto degli impianti e dei rapporti di controllo di Efficienza Energetica (C.I.R.C.E.E.). Si precisa che l'iscrizione del libretto dell'impianto al catasto C.I.R.C.E.E. è un requisito essenziale al fine di poter depositare l'Attestato di Prestazione Energetica.

- LOTTO N.2 -

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Stra, sono state esaminate le pratiche edilizie messe a disposizione riguardanti il bene oggetto di disamina tecnica. Da quanto appurato l'immobile pignorato è stato assentito con le seguenti pratiche edilizie (vedi Allegato 7.2):

- Concessione edilizia **n. 86/96 del 15.7.1996** relativa alla realizzazione di un edificio plurifamiliare n. 6 unità residenziali e **successiva variante del 20.10.1998;**



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



- Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 9632 del 10.12.1997 relativa alla realizzazione delle recinzioni delle proprietà private.

In data 23.10.1998 con prot. 8334 è stata protocollata la richiesta del permesso di abitabilità – agibilità. Da colloqui avvenuti con il personale tecnico dell’ufficio edilizia privata è emerso che, all’epoca della richiesta di agibilità non essendo stata trasmessa alcuna richiesta di integrazione documentale, l’agibilità si intendeva rilasciata per silenzio/assenso.

A tal proposito, si evidenzia che il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Stra ed alle pratiche estratte, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate allo scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all’archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest’ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali.

Regolarità urbanistica:

A seguito di sopralluogo presso il lotto immobiliare pignorato, costituito da un’abitazione posta ai piani terra, primo e secondo con annesso garage e area scoperta pertinenziale, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto all’ultimo stato legittimato:

- a)* al piano terra chiusura del porticato mediante installazione di serramento metallico parzialmente vetrato e formazione, all’interno del porticato, di un locale chiuso da pareti in cartongesso;
- b)* struttura da giardino (pergolato) posto sull’area esterna a nord del fabbricato;
- c)* al piano primo diversa distribuzione interna dei locali con realizzazione di un locale cucina separato dal soggiorno;
- d)* modifiche prospettiche consistenti nella realizzazione di comignoli di canne fumarie in copertura e formazione di parapetti in muratura al posto delle ringhiere metalliche previste sulle terrazze e sulla scala di accesso al piano primo.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Si segnalano inoltre ulteriori irregolarità, rispetto a quanto riportato nei grafici allegati al titolo abilitativo, consistenti in modesti spostamenti interni delle tramezzature ma che ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. non costituiscono difformità in quanto si possono configurare come tolleranze esecutive per modifiche eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi rilasciati, che non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali, maggiori delle tolleranze previste per legge che potrebbero richiedere ulteriori adeguamenti.

In merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate si evidenzia che:

- per quanto riguarda le difformità di cui ai punti a) e b) si ritiene più opportuno ed economicamente vantaggioso procedere alla loro rimozione ed alla messa in pristino dei luoghi per i quali si stima un importo di circa € 1.500,00 (iva esclusa);
- per quanto riguarda le altre difformità elencate sarà necessario procedere con una legittimazione ex-post, in quanto rispettano i regolamenti edilizi, attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Stra, per un costo stimabile in circa € 2.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica).

Si precisa che gli importi summenzionati sono stati determinati secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

La stima finale dell'immobile terrà conto delle quantificazioni sopra esposte, le quali potrebbero tuttavia variare in quanto trattasi di stime indicative.

Varie:

Regolarità catastale: in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse le seguenti difformità:

- a) al piano terra chiusura del porticato mediante installazione di serramento metallico



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



parzialmente vetrato e formazione di un locale chiuso da pareti in cartongesso;

- b)** al piano primo diversa distribuzione interna dei locali con realizzazione di un locale cucina separato dal soggiorno.

L'onere volto alla presentazione delle sole pratiche catastali necessarie alla regolarizzazione sotto tale profilo viene stimato in circa € 1.500,00 oltre accessori di legge e spese.

La stima finale dell'immobile, comunque, terrà conto delle quantificazioni sopra esposte, le quali potrebbero tuttavia variare in quanto trattasi di stime indicative.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario per la vendita del bene. Si rileva, altresì, che in sede di sopralluogo tecnico non è stato rinvenuto il relativo libretto di impianto e pertanto non si è a conoscenza dell'iscrizione dello stesso al Catasto degli impianti e dei rapporti di controllo di Efficienza Energetica (C.I.R.C.E.E.). Si precisa che l'iscrizione del libretto dell'impianto al catasto C.I.R.C.E.E. è un requisito essenziale al fine di poter depositare l'Attestato di Prestazione Energetica.

C.5 - QUESITO N. 5: STATO DI POSSESSO DEI BENI

Quesito n. 5: *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che 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;*

Risposta al quesito n. 5:

- LOTTO N.1 -

In data 6.2.2023 a seguito di accordi con il custode dei beni immobiliari, nominato dalla procedura, veniva effettuato un sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato. In tale occasione l'accesso veniva consentito dall'esecutata in quanto l'immobile risultava essere occupato dalla stessa e dal figlio ivi residente.

Lo scrivente provvedeva a richiedere alla Direzione Provinciale di Venezia - Agenzia delle



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Entrate informazioni circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato in essere con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 21.3.2023 l'ufficio Territoriale di Venezia 2 dell'Agenzia delle Entrate comunicava che, a nome dell'esecutata, non vi è la presenza di alcun contratto di locazione / comodato registrato in essere, come riportato nell'Allegato 10.0 della presente.

- LOTTO N.2 -

In data 2.2.2023 a seguito di accordi con il custode dei beni immobiliari, nominato dalla procedura, veniva effettuato un sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato. In tale occasione l'accesso veniva consentito dall'esecutata in quanto l'immobile risultava essere occupato dalla stessa e dalla sua famiglia.

Lo scrivente provvedeva a richiedere alla Direzione Provinciale di Venezia - Agenzia delle Entrate informazioni circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato in essere con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 21.3.2023 l'ufficio Territoriale di Venezia 2 dell'Agenzia delle Entrate comunicava che, a nome dell'esecutata, non vi è la presenza di alcun contratto di locazione / comodato registrato in essere, come riportato nell'Allegato 10.0 della presente.

C.6 - QUESITO N. 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Quesito n. 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)



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



-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.

Risposta al quesito n. 6:

Alla data del 2.11.2022, relativa alla redazione da parte della dott.ssa Laura Rolando, notaio in Venezia, del “certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C.” (vedi Allegato 8.1), sono rilevabili i vincoli ed oneri gravanti sui beni qui di seguito elencati.

Pertanto, nello specifico si relaziona e si riassume quanto segue:

- LOTTO N.1 -

a) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali, sequestri o altre pregiudizievoli:

Trascrizioni:

- DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

del 7.1.2016 al n. 89 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 3.2.2016 con nota di trascrizione n. 2747 Reg. gen. e n. 1731 Reg. part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia

Sede: Venezia

Immobili oltre ad altri:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 2 – Natura A/3;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 3 – Natura C/6;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 4 – Natura C/2;

catasto terreni - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 574 – Natura TERRENO;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Foglio 25 – Particella n. 572 – Natura TERRENO;

A Favore:

Contro:

C.F.

Contro:

C.F.

Annotazioni:

Vengono riportate nel prosieguo della presente ulteriori informazioni contenute nel quadro “D” di sintesi della nota di trascrizione sopra menzionata:

“con atto di citazione avanti il tribunale di Venezia (rg 89/2016) l'arch.  ha citato i signori  

Federica per veder accertare la revoca del seguente atto: "convenzione matrimoniale di scelta del regime patrimoniale di separazione dei beni e donazioni" sottoscritta in data 27.12.2011 a rogito notaio dott. Roberto Paone di Camposampiero (PD) rep. n. 88100- racc. 35509”

- Atti di asservimento urbanistico:

Trascrizioni:

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - ATTO**

UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 5.7.2001 al n. 40827 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 1.8.2001 con nota di trascrizione n. 32252 Reg. gen. e n. 21659 Reg. part.

Notaio: dott. Rasulo Giuseppe

Sede: Spinea (VE)

Immobili:

catasto terreni - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 131 – Natura TERRENO;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



A Favore: COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA con sede a SANTA
MARIA DI SALA (VE)

C.F.: 00625620273

Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2

Annotazioni:

- a) lo scrivente rileva che l'immobile in questione è stato successivamente soppresso catastalmente al fine di generare gli immobili oggetto della presente disamina tecnica;
- b) vengono riportati nel prosieguo della presente alcune delle pattuizioni contenute nel quadro "D" di sintesi della nota di trascrizione dell'atto di costituzione di vincolo sopra menzionato:

"...omissis ... i signori [REDACTED] a si sono obbligati ai sensi della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24 art. 6, ultimo comma, per se successori ed aventi causa, a destinare ad uso agricolo la porzione di fabbricato della suddetta concessione edilizia ed espressamente con il titolo in oggetto hanno costituito tale vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 di tale legge riguardante l'annesso rustico per cui si chiede la concessione medesima, con la precisazione che il titolo in oggetto sarà condizionato al rilascio da parte del comune di Santa Maria Di Sala della concessione edilizia sopracitata e avrà valore fino a quando non vengano mutate le disposizioni che lo prescrivono,



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



...omissis..."

In merito ad altri atti incidenti sull'attitudine edificatoria si citano i due seguenti atti che, sebbene non siano riportati nel certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C., sono citati nell'ultimo atto di provenienza con il quale l'esecutata ha acquisito la piena proprietà degli immobili:

- **ATTO PUBBLICO – VINCOLO DI INEDIFICABILITA'** del 9.12.1971 al n. 53450 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 24.12.1971 con nota di trascrizione n. 17473 / 14057.

Notaio: dott. Agostino Lamagna

Sede: Mirano (VE)

Immobili:

catasto terreni - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particelle nn. 128, 129, 130;

- **ATTO PUBBLICO – VINCOLO DI INEDIFICABILITA'** del 18.6.1974 al n. 451 di repertorio segretario comunale, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 18.9.1974 con nota di trascrizione n. 13715 / 10991.

Immobili:

catasto terreni - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particelle nn. 128;

Annotazioni:

il mappale originario n. 128 è stato successivamente soppresso e sono derivati gli attuali mappali nn. 509 e 574;

- Convenzioni matrimoniali:

Trascrizioni:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI** del 27.12.2011 al n. 88100/35509 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 20.1.2012 con nota di trascrizione



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



n. 2364 Reg. gen. e n. 1707 Reg. part.

Notaio: dott. Paone Roberto

Sede: Camposampiero (PD)

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 2 – Natura A/3;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 3 – Natura C/6;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 4 – Natura C/2;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 1 – Natura ENTE COMUNE;

catasto terreni - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 574 – Natura TERRENO;

Foglio 25 – Particella n. 572 – Natura TERRENO;

A favore: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2

In regime di: separazione di beni

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2

In regime di: separazione di beni

Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2

In regime di: comunione legale



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2

In regime di: comunione legale

Alla presente convenzione vi è annotata a margine Annotazione n. 32175/4125 Reg. gen e Reg. part del 28.7.2022 – inefficacia relativa emessa dal Tribunale ordinario di Venezia in data 30.6.2018 rep. n. 3298/2018 nei confronti del condominio Marinella di S. Maria di Sala (VE);

- Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso: **nessuno**

b) Per i vincoli che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- Iscrizioni:
- **ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**

del 24.4.2012 al n. 886/2012 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 4.5.2012 con nota di iscrizione n. 15263 Reg. gen. e n. 2133 Reg. part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia

Sede: Venezia (VE)

Capitale: € 170.000,45

Totale: € 200.000,00

Immobili oltre ad altri:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 2 – Natura A/3;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 3 – Natura C/6;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 4 – Natura C/2;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 1 – Natura ENTE COMUNE;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



catasto terreni - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 574 – Natura TERRENO;

Foglio 25 – Particella n. 572 – Natura TERRENO;

A Favore:

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

Contro:

C.F.

Diritto:

Quota: 1 / 2

Spese per cancellazione:

• 0,5% sul valore del bene (0,5/100 * € 109.725)	= €	548,63 ¹
• Tassa ipotecaria	€	35,00
• Bollo	€	<u>59,00</u>
Totale	€	642,63

Nota (1): importo indicativo dell'imposta ipotecaria che dovrà essere determinato in via definitiva sul valore di aggiudicazione dell'immobile ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990.

- ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

del 25.5.2012 al n. 3720/2012 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 5.6.2012 con nota di iscrizione n. 19240 Reg. gen. e n. 2740 Reg. part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia

Sede: Venezia (VE)

Capitale: € 117.526,99

Totale: € 120.000,00

Immobili oltre ad altri:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 2 – Natura A/3;
Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 3 – Natura C/6;
Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 4 – Natura C/2;
Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 1 – Natura ENTE COMUNE;

catasto terreni - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 574 – Natura TERRENO;
Foglio 25 – Particella n. 572 – Natura TERRENO;

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2

Spese per cancellazione:

• 0,5% sul valore del bene (0,5/100 * € 109.725 ¹)	= €	548,63 ¹
• Tassa ipotecaria	€	35,00
• Bollo	€	<u>59,00</u>
Totale	€	642,63

Nota (1): importo indicativo dell'imposta ipotecaria che dovrà essere determinato in via definitiva sul valore di aggiudicazione dell'immobile ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990.

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE
DI IPOTECA VOLONTARIA** del 3.8.2012 al n. 90625/36897 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 7.8.2012 con nota di iscrizione n. 27782 Reg.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



gen. e n. 4146 Reg. part.

Notaio: Dott. Paone Roberto

Sede: Camposampiero (PD)

Capitale: € 223.156,78

Totale: € 250.000,00

Immobili oltre ad altri:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 2 – Natura A/3;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 3 – Natura C/6;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 4 – Natura C/2;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 1 – Natura ENTE COMUNE;

catasto terreni - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 574 – Natura TERRENO;

Foglio 25 – Particella n. 572 – Natura TERRENO;

A Favore: CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A.

C.F.: 02089921205

Diritto: [REDACTED]

Quota: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: [REDACTED]

Quota: [REDACTED]

Debitore [REDACTED]
[REDACTED]

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizioni:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



– **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – del
20.9.2022 al n. 5177 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in
data 21.10.2022 al n. 43210 di Reg. gen. e al n. 29158 Reg. part.

Pubblico ufficiale: UFFICIALI GIUDIZIARI

Sede: Venezia (VE)

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 2 – Natura A/3;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 3 – Natura C/6;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 4 – Natura C/2;

Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 1 – Natura ENTE COMUNE;

catasto terreni - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 25 – Particella n. 574 – Natura TERRENO;

Foglio 25 – Particella n. 572 – Natura TERRENO;

A Favore: PENELOPE SPV S.R.L.

C.F.: 04934510266

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:



C.F.



Diritto: proprietà

Quota: 1 / 1

Spese per cancellazione: € 294,00 (€ 200,00 per imposta ipotecaria + € 35,00 per tassa
ipotecaria + € 59,00 per imposta di bollo).

Le spese complessive per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli relative al “Lotto n. 1”
ammontano quindi a € **1.579,26**, oltre ad eventuali spese del professionista.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



- LOTTO N.2 -

- Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali, sequestri o altre pregiudizievoli:

Trascrizioni:

- DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

del 29.12.2015, trascritto presso la Conservatoria di Venezia in data 2.2.2016 con nota di trascrizione n. 2611 Reg. gen. e n. 1688 Reg. part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia

Sede: Venezia

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Stra (VE)

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 15 – Natura A/2;

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 14 – Natura C/6;

A Favore:

Contro:

C.F.

Contro:

C.F.

Annotazioni:

Vengono riportate nel prosieguo della presente ulteriori informazioni contenute nel quadro "D" di sintesi della nota di trascrizione sopra menzionata:

"con atto di citazione avanti il tribunale di Venezia (rg 89/2016) l'arch. Fidenzio Dal Corso ha citato i signori [REDACTED] entir accogliere le seguenti conclusioni: nel merito in via principale: "accertare e dichiarare la simulazione assoluta dei seguenti atti e conseguentemente pronunciare declaratoria di nullità e/o inefficacia e/o inopponibilità dei medesimi di seguito descritti: convenzione matrimoniale di scelta del regime patrimoniale di separazione dei beni e donazioni" sottoscritta in data 27.12.2011 a rogito notaio dott. Roberto Paone di



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Camposampiero (PD) rep. n. 88100 - racc 35509”

- Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- Convenzioni matrimoniali:

Trascrizioni:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI** del 27.12.2011 al n. 88100/35509 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Venezia in data 18.1.2012 con nota di trascrizione n. 1851 Reg. gen. e n. 1282 Reg. part.

Notaio: dott. Paone Roberto

Sede: Camposampiero (PD)

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Stra (VE)

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 15 – Natura A/2;

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 14 – Natura C/6;

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 5 – Natura ENTE COMUNE;

A favore:

C.F.

Diritto:

Quota: 1 / 2

In regime di: separazione di beni

A favore:

C.F.

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2

In regime di: separazione di beni

Contro:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2

In regime di: comunione legale

Contro:



proprietà

Quota: 1 / 2

In regime di: comunione legale

Alla presente convenzione vi è annotata a margine Annotazione n. 29194/3363 Reg. gen e Reg. part del 28.7.2022 – revocazione emessa dal Tribunale ordinario di Venezia in data 30.6.2018 rep. n. 3298/2018 nei confronti del condominio Marinella di S. Maria di Sala (VE);

- Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso: **nessuno**

- **Per i vincoli che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:**

- Iscrizioni:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE –
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

FONDIARIO del 16.9.1999 al n. 36610 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 5.8.2019 con nota di iscrizione n. 27317 Reg. gen. e n. 4806 Reg. Part.

Notaio: Dott. Rasulo Giuseppe

Sede: Spinea (VE)

Capitale: € 67.139,40

Totale: € 134.278,79

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Stra (VE)



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 15 – Natura A/2;

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 14 – Natura C/6;

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Annotazioni:

La presente è la rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 23.9.1999 al n. 27358 Reg. gen. e n. 6601 Reg. part.;

- ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

del 24.4.2012 al n. 886/2012 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 3.5.2012 con nota di iscrizione n. 12382 Reg. gen. e n. 1842 Reg. part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia

Sede: Venezia (VE)

Capitale: € 170.000,45

Totale: € 200.000,00

Immobili oltre ad altri:

catasto fabbricati - comune di Stra (VE)

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 15 – Natura A/2;

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 14 – Natura C/6;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 5 – Natura ENTE COMUNE;

A Favore: [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2

Spese per cancellazione:

• 0,5% sul valore del bene (0,5/100 * € 67.830)	= €	339,15 ¹
• Tassa ipotecaria	€	35,00
• Bollo	€	<u>59,00</u>
Totale	€	433,15

Nota (1): importo indicativo dell'imposta ipotecaria che dovrà essere determinato in via definitiva sul valore di aggiudicazione dell'immobile ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990.

- ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

del 25.5.2012 al n. 3720/2012 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 15.6.2012 con nota di iscrizione n. 17123 Reg. gen. e n. 2605 Reg. part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia

Sede: Venezia (VE)

Capitale: € 117.526,99

Totale: € 120.000,00

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Stra (VE)

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 15 – Natura A/2;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 14 – Natura C/6;

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 5 – Natura ENTE COMUNE;

A Favore:

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

Contro:

C.F.

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2

Spese per cancellazione:

• 0,5% sul valore totale (0,5/100 * € 120.000,00)	= €	600,00
• Tassa ipotecaria	€	35,00
• Bollo	€	<u>59,00</u>
Totale	€	694,00

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** del 3.8.2012 al n. 90625/36897 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 8.8.2012 con nota di iscrizione n. 23555 Reg. gen. e n. 3515 Reg. part.

Notaio: Dott. Paone Roberto

Sede: Camposampiero (PD)

Capitale: € 223.156,78

Totale: € 250.000,00

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Stra (VE)

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 15 – Natura A/2;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 14 – Natura C/6;

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 5 – Natura ENTE COMUNE;

A Favore: CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A.

C.F.: 02089921205

Diritto: Proprietà

Quota: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: [REDACTED]

Quota: [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED]

- ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

del 10.10.2012 al n. 1034/2012 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 18.10.2012 con nota di iscrizione n. 28948 Reg. gen. e n. 4286 Reg. part.

Pubblico ufficiale: tribunale di Padova sez. distaccata di Este

Sede: Este (PD)

Capitale: € 36.493,00

Totale: € 60.000,00

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Stra (VE)

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 15 – Natura A/2;

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 14 – Natura C/6;

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

C.F.

Diritto:

Quota: 1 / 1

Spese per cancellazione:

• 0,5% sul valore totale (0,5/100 * € 60.000,00)	= €	300,00
• Tassa ipotecaria	€	35,00
• Bollo	€	<u>59,00</u>
Totale	€	394,00

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO

DI ADDEBITO ESECUTIVO del 3.5.2022 al n. 3364/11922 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 4.5.2022 con nota di iscrizione n. 15438 Reg. gen. e n. 2551 Reg. part.

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Sede: Roma (RM)

Capitale: € 46.309,03

Totale: € 92.618,06

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Stra (VE)

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 15 – Natura A/2;

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 14 – Natura C/6;

A Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

C.F.: 13756881002

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 1

Spese per cancellazione:

• 0,5% sul valore totale (0,5/100 * € 92.618,06)	= €	463,09
• Tassa ipotecaria	€	35,00
• Bollo	€	<u>59,00</u>
Totale	€	557,09

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizioni:

- **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – del

20.9.2022 al n. 5177 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Venezia in data 26.10.2022 al n. 39332 di Reg. gen. e al n. 27913 Reg. part.

Pubblico ufficiale: UFFICIALI GIUDIZIARI

Sede: Venezia (VE)

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Stra (VE)

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 15 – Natura A/2;

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 14 – Natura C/6;

Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 5 – Natura ENTE COMUNE;

A Favore: PENELOPE SPV S.R.L.

C.F.: 04934510266

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Diritto: proprietà

Quota: 1 / 1

Spese per cancellazione: € 294,00 (€ 200,00 per imposta ipotecaria + € 35,00 per tassa ipotecaria + € 59,00 per imposta di bollo).

Le spese complessive per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli relative al “Lotto n. 2” ammontano quindi a € **2.372,24**, oltre agli oneri professionali.

C.7 - QUESITO N.7: SPESE CORRENTI E STRAODINARIE

Quesito n. 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 – senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso.

Risposta al quesito n. 7:

- LOTTO N.1 -

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione indipendente, con le relative pertinenze coperte e scoperte, priva di parti comuni.

Pertanto, nei limiti di quanto appurato durante il corso del sopralluogo tecnico in loco, non risultano allo scrivente vincoli o oneri di natura condominiale.

- LOTTO N.2 -

Come precedentemente riportato, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è inserito in un edificio composto da sei unità abitative ma privo di parti comuni condominiali ad eccezione del vialetto di accesso asfaltato destinato all'ingresso e all'uscita, anche con automezzi, dalle abitazioni. A seguito del sopralluogo effettuato e da quanto riferito dall'esecutato, non risulta nominato un amministratore delle parti comuni. Pertanto, nei limiti di quanto appurato durante il corso del sopralluogo tecnico in loco, non è possibile stabilire l'esistenza di oneri insoluti di natura



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



condominiale.

C.8 - QUESITO N. 8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Quesito n. 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 le correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis;

Risposta al quesito n. 8:

C.8.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE

- LOTTO N.1 -

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato a Santa Maria di Sala (VE) in via Cognaro n. 56 in località Caltana, è costituito da un'unità abitativa comprensiva di un corpo di fabbrica separato destinato ad annesso rustico con garage, dallo scoperto esterno di pertinenza dei fabbricati e da un lotto di terreno a destinazione agricola.

L'impianto originale del fabbricato ad uso residenziale risale indicativamente alla metà del XIX secolo ed è stato poi oggetto di un intervento di radicale recupero edilizio nel corso del 2001.

Il corpo di fabbrica dell'annesso rustico, parzialmente destinato a garage, risale invece, come epoca di realizzazione, al 2002. L'unità abitativa si sviluppa in parte su due piani e in parte su un piano fuori terra, mentre l'annesso rustico è costituito da un unico piano.

Ai fini di un maggior dettaglio, viene rappresentato in seguito, per mezzo di documentazione fotografica, la tipologia dei fabbricati oggetto di valutazione estimativa:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com





Fig. n. 5_ Panoramica fabbricato residenziale



Fig. n. 6_ Panoramica annesso rustico con garage

Al fine di una maggiore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente l'unità abitativa, l'annesso rustico, il garage, lo scoperto esterno esclusivo ed il lotto di terreno a destinazione agricola.

Unità abitativa (sub. 2)

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, avente una superficie commerciale pari a circa 169 mq, disposta in parte su uno e in parte su due livelli di piano, è caratterizzata da un fabbricato mono familiare realizzato originariamente intorno la metà del XIX secolo e ristrutturato nel 2001.

L'abitazione oggetto di disamina tecnica ha la seguente distribuzione funzionale:

- Piano terra: su questo livello di piano si trova l'ingresso a doppia altezza con scala in legno di accesso al piano primo. L'ingresso immette direttamente a sinistra nella sala da pranzo con cucina e a destra in una camera con bagno munito di doccia. Sono presenti, inoltre, su questo livello di piano, una lavanderia con la caldaia ed una cantina con accesso diretto dall'esterno, oltre che dalla sala da pranzo;
- Piano primo: su questo livello di piano, accessibile per mezzo della scala posta all'ingresso, si trovano il soggiorno dal quale, attraverso un disimpegno, si accede ad una camera e ad un bagno con vasca. Tutti gli ambienti sono dotati di finestrate.

Al fine di fornire un maggior dettaglio, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio di Venezia:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



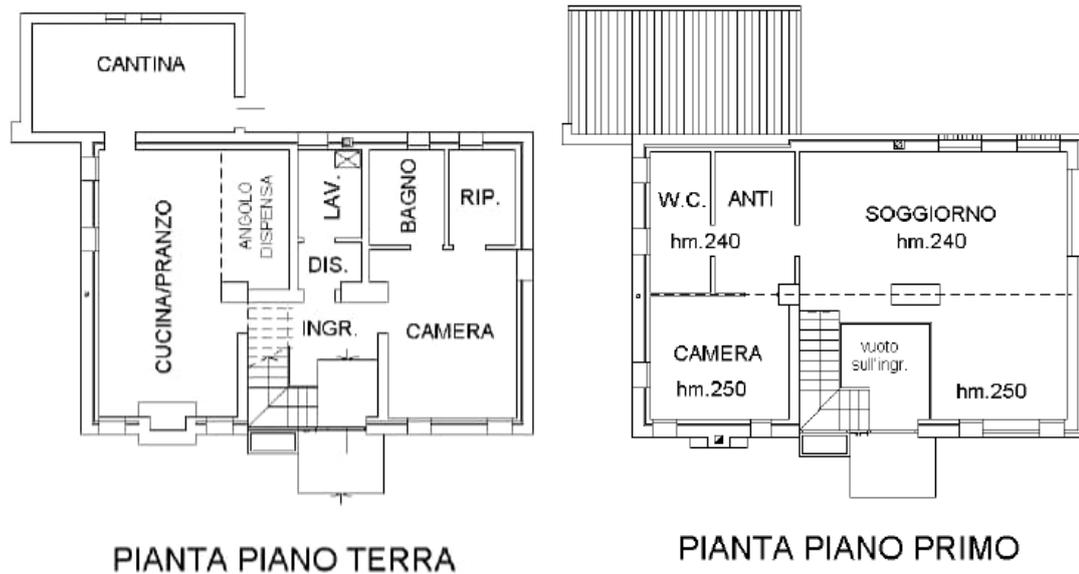


Fig. n. 7_ Estratto planimetrie catastali dell'unità abitativa

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate dell'immobile visionato:

- l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area esterna di proprietà esclusiva che contorna il fabbricato su tutti i lati;
- esternamente le pareti risultano essere intonacate con finitura a "cocciopesto" mentre internamente sono intonacate e tinteggiate. Nei bagni le pareti sono rivestite in parte in marmo;
- il livello delle finiture è da ritenersi nel complesso buono;
- il pavimento risulta piastrellato nell'ingresso, nella sala da pranzo/cucina e nella cantina, mentre negli altri locali ai piani terra e primo il rivestimento dei pavimenti è costituito da listoni in legno. Anche le pedate della scala risultano essere rivestite in legno;
- l'immobile possiede serramenti esterni (finestre / portefinestre), compresi quelli di accesso al fabbricato, in legno con vetrocamera, in parte dotati di sistemi di oscuramento mediante scuri in legno laccato. I fori finestra al piano terra sono dotati di grate metalliche antintrusione;
- la copertura è a due falde con struttura in legno/acciaio, con manto di copertura costituito da tavolato coibentato rivestito in coppi. Anche il solaio tra il piano terra e il primo è in



- legno con soprastante tavolato;
- l'altezza netta dei locali abitabili al piano terra è pari a circa 2,50 m sotto tavolato ad esclusione della cantina ove l'altezza varia da un minimo di 2,00 m a un massimo di 2,80 m sempre sotto tavolato. Al piano primo l'altezza varia da un minimo di 1,53 m a un massimo di 3,08 m sotto trave;
 - il riscaldamento dei locali, che avviene attraverso pannelli radianti a pavimento, è del tipo autonomo ed è alimentato da una caldaia a metano (marca Buderus) installata nel locale lavanderia al piano terra. Si rileva che, con riferimento alla caldaia citata, non è stato reso disponibile il relativo libretto di impianto e pertanto lo scrivente non è a conoscenza se lo stesso sia in regola con le manutenzioni periodiche, oltre a non avere informazioni in merito alla registrazione del libretto di impianto e quindi alla relativa presenza del codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica". Lo scrivente rileva che il codice CIRCEE è un dato indispensabile per poter depositare l'Attestato di prestazione energetica presso l'ufficio preposto della Regione Veneto;
 - l'unità abitativa è dotata inoltre, al piano primo, di impianto di raffrescamento mediante split a parete e unità motocondensante posizionata esternamente;
 - l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è alimentato dalla caldaia murale preposta anche per il riscaldamento degli ambienti;
 - non sono state rese disponibili le certificazioni relative agli impianti installati nell'abitazione;
 - lo stato di conservazione/manutenzione dell'abitazione appare nel suo complesso buona;
 - si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni/fessurazioni visivamente rilevabili). In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito è emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto è presente, sul lato nord dell'edificio, un porticato con struttura lignea dotato di copertura. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile si rimanda alla risposta al quesito n.4).

Si riporta in seguito, sinteticamente, un report fotografico (vedi anche Allegato 9.1) dell'unità abitativa oggetto di perizia:



Fig. n. 8_ Panoramiche interne piano terra



Fig. n. 9_ Panoramiche interne piano primo

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.



Garage (sub. 3)

Come esposto in premessa, nel lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica, è compreso un garage, censito presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali – Comune di S. Maria di Sala – Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 3 – Categoria C/6, posto al piano terra di un più ampio fabbricato separato dall'unità abitativa.

Al fine di fornire un maggior dettaglio, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Venezia.

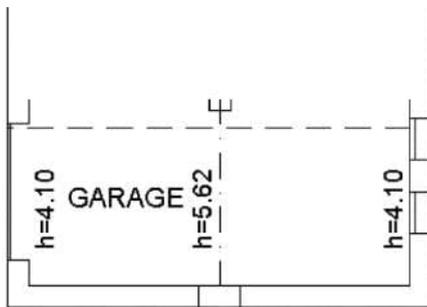


Fig. n. 10_ Estratto planimetria catastale relativa al garage

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano qui di seguito le caratteristiche e, laddove segnalate, le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area esterna di proprietà esclusiva che contorna il fabbricato su tutti i lati. Il garage dispone sia di accesso carraio dotato di serramenti di chiusura (portoni) in metallo/legno, sia di un accesso pedonale;
- esternamente le pareti risultano essere in parte intonacate con finitura a "cocciopesto" e in parte con finitura in mattoni "faccia a vista" mentre internamente, le murature perimetrali in laterizio forato, sono prive di intonaco;
- internamente la pavimentazione non risulta essere stata realizzata come anche il sottostante massetto di posa. Alla data del sopralluogo era presente la platea di cemento posta ad una quota inferiore di circa 10 cm rispetto alle soglie di ingresso al fabbricato;
- la copertura del fabbricato è a due falde con struttura in legno a vista e manto di copertura in coppi;
- il fabbricato è provvisto di serramenti di chiusura in legno vetrati ed è inoltre dotato di impianto elettrico realizzato in canalette plastiche posate a vista;



- l'altezza del locale varia da un minimo di 4,20 m a un massimo di 5,70 m sotto trave, entrambe le altezze sono state rilevate sopra l'attuale soletta in cemento e pertanto sono comprensive dello spessore mancante per la pavimentazione;
- all'interno del locale è presente un impalcato realizzato in legno e acciaio che dovrà essere rimosso in quanto costituisce abuso edilizio non sanabile (vedi risposta al quesito n.4);
- lo stato di conservazione/manutenzione del garage appare nel suo complesso normale;
- si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni/fessurazioni visivamente rilevabili). In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che, a seguito delle rilevazioni condotte in sito, è emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la già segnalata presenza dell'impalcato ligneo che aumenta la consistenza dell'unità. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile si rimanda alla risposta al quesito n.4).

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità immobiliare oggetto di disamina:

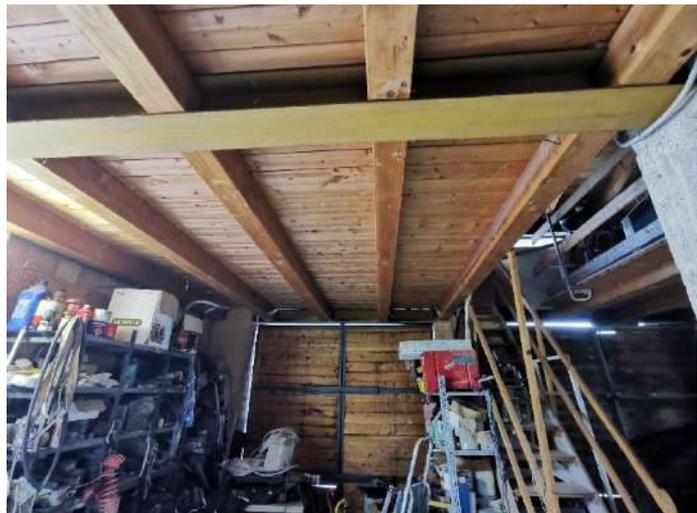


Fig. n. 11_ Panoramiche del garage

Si precisa che gli oggetti presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

Annesso rustico (sub. 4)

Come esposto in premessa, nel lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica, è compreso anche un annesso rustico, censito presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali – Comune di S. Maria di Sala – Foglio 25 – Particella n. 509 – Sub. 4 – Categoria C/2, posto al piano terra di un più ampio fabbricato separato dall'unità abitativa.

Al fine di fornire un maggior dettaglio, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Venezia.

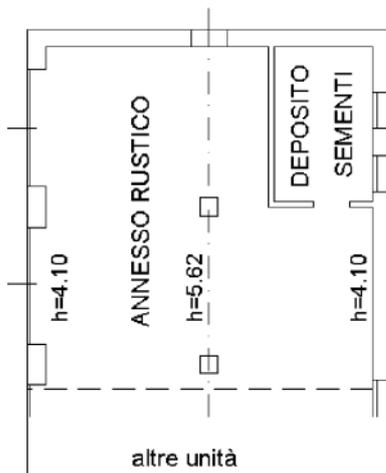


Fig. n. 12_ Estratto planimetria catastale relativa all'annesso rustico

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano qui di seguito le caratteristiche e, laddove segnalate, le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area esterna di proprietà esclusiva che contorna il fabbricato su tutti i lati. L'annesso rustico dispone sia di due accessi carrai dotati di serramenti di chiusura (portoni) in metallo/legno, sia di un accesso pedonale;
- esternamente le pareti risultano essere in parte intonacate con finitura a "cocciopesto" e in parte con finitura in mattoni "faccia a vista" mentre internamente, le murature esterne e interne in laterizio forato, sono prive di intonaco;
- internamente la pavimentazione non risulta essere stata realizzata come anche il sottostante massetto di posa. Alla data del sopralluogo era presente la platea di cemento posta ad una



- quota inferiore di circa 10 cm rispetto alle soglie di ingresso al fabbricato;
- la copertura del fabbricato è a due falde con struttura in legno a vista e manto di copertura in coppi;
 - il fabbricato è provvisto di serramenti di chiusura in legno vetrati ed è inoltre dotato di impianto elettrico realizzato in canalette di plastica posate a vista;
 - l'altezza del locale varia da un minimo di 4,20 m a un massimo di 5,70 m sotto trave, entrambe le altezze sono state rilevate sopra l'attuale soletta in cemento e pertanto sono comprensive dello spessore mancante per la pavimentazione;
 - all'interno del locale è presente un impalcato realizzato in legno e acciaio che dovrà essere rimosso in quanto costituisce abuso edilizio non sanabile (vedi risposta al quesito n.4);
 - lo stato di conservazione/manutenzione dell'immobile appare nel suo complesso normale;
 - si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni/fessurazioni visivamente rilevabili). In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che, a seguito delle rilevazioni condotte in sito, è emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la già segnalata presenza dell'impalcato ligneo che aumenta la consistenza dell'unità. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile si rimanda alla risposta al quesito n.4).

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità immobiliare oggetto di disamina:





Fig. n. 13_ Panoramiche dell'annesso rustico

Si precisa che gli oggetti presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

Area scoperta comune (sub. 1)

Il lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica comprende uno scoperto esterno comune all'abitazione, all'annesso rustico e al garage pignorati. L'area è censita al catasto fabbricati come foglio 25 - Particella n. 509 – Sub. 1 (B.C.N.C. ai subb 2, 3 e 4).

A seguito delle indagini condotte in sito, si evidenziano le seguenti caratteristiche e criticità tecniche rilevate sull'area:

- gli accessi sia carraio che pedonale avvengono direttamente da via Cognaro attraverso il passaggio su un ponte sullo scolo "Cognaro" presente a lato della stradale;
- l'area risulta completamente recintata da rete metallica plastificata. Sulla recinzione sono presenti gli accessi pedonale e carraio, quest'ultimo ad apertura automatizzata;
- l'area è in parte destinata a giardino, in parte pavimentata con masselli di cemento e in parte in ghiaio;
- l'area confina a est e a ovest con delle aree agricole, a sud con un fossato (scolo "Cognaro") e a nord con il lotto di terreno a destinazione agricola di proprietà dell'esecutata e oggetto di pignoramento con la presente procedura.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'area esterna:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com





Fig. n. 14_ Panoramiche dell'area esterna

Terreni (mapp. 572 e 574)

Il lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica comprende un terreno a destinazione agricola per una superficie catastale pari a 2.100 mq. L'area, formata dall'aggregazione di due mappali, è censita al catasto terreni come foglio 25 - Particelle n. 572 e n. 574.

Nell'immagine che segue viene riportata l'individuazione del lotto con l'indicazione (vedi aerofoto) delle aree che saranno oggetto della presente valutazione estimativa:

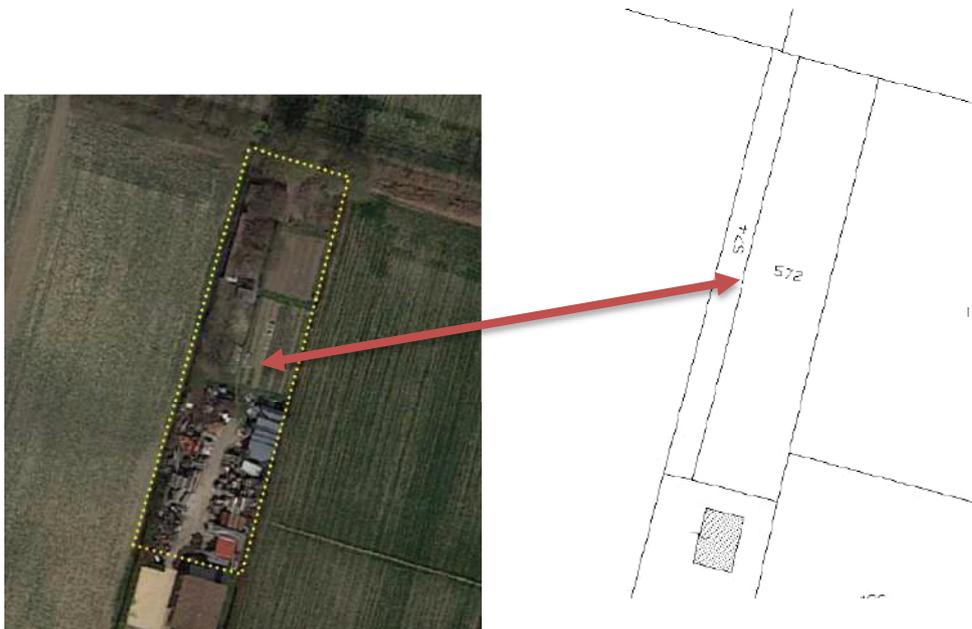


Fig. n. 15_ Individuazione con evidenza dell'area oggetto di disamina

Si evidenzia che la proprietà è stata individuata mediante georeferenziazione con sovrapposizione delle mappe catastali sugli elaborati aerofotogrammetrici confermate da riprese fotografiche in



sito.

A seguito delle indagini condotte in sito, si evidenziano le seguenti caratteristiche e criticità tecniche rilevate sull'area:

- l'accesso all'area avviene esclusivamente da via Cognaro attraverso il passaggio sul mappale n. 509 di proprietà dell'esecutata e oggetto della presente procedura;
- l'area risulta essere completamente recintata da rete metallica plastificata fissata su stanti metallici;
- l'area confina a nord, est e a ovest con delle aree agricole, a sud con il lotto edificato di proprietà dell'esecutata e oggetto di pignoramento con la presente procedura;
- allo stato attuale il compendio immobiliare, costituito da due mappali, presenta giacitura pressoché piana e forma regolare;
- alla data del sopralluogo in loco il terreno si presentava utilizzato, in parte, come deposito di vari materiali e attrezzature di cantiere edile compresi materiali di risulta di demolizioni;
- sul lotto, al momento del sopralluogo, erano presenti vari manufatti precari (baracche). Tali strutture costituiscono abuso edilizio non sanabile e dovranno essere rimosse;
- il piano di consistenza del lotto si presentava, superficialmente, in parte costituito da terreno vegetale e in parte da uno strato di ghiaia compattata.

Si segnala che NON è stata oggetto di verifica e pertanto NON è esclusa, la presenza, sul terreno di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto precedentemente indicato.

Si evidenzia pertanto che, ai fini della presente stima, gli immobili sono stati considerati chimicamente compatibili con le destinazioni urbanistiche vigenti e liberi da manufatti e da materiali.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'area:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com





Fig. n. 16_ Panoramiche dell'area

Si precisa che gli oggetti e i materiali presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

- LOTTO N.2 -

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato a Stra (VE) in via Capriccio n. 10, è costituito da un'unità abitativa, comprensiva di un garage e di uno scoperto esterno di pertinenza esclusiva. L'immobile, seppur funzionalmente indipendente, fa parte di un fabbricato residenziale a schiera composto da sei unità abitative.

Nel complesso il fabbricato, riconducibile ad un'epoca di costruzione compresa tra il 1996 e il 1998, è sviluppato su tre livelli di piano (piani terra, primo e secondo) ed è comprensivo di un'area esterna di proprietà esclusiva posta sui fronti nord e sud del fabbricato. Completa il lotto immobiliare un garage posto al piano terra del fabbricato a schiera.

Ai fini di un maggior dettaglio, viene rappresentato in seguito, per mezzo di documentazione fotografica, la tipologia del fabbricato oggetto di valutazione estimativa:





Fig. n. 17_ Panoramica fabbricato oggetto di disamina

Al fine di una maggiore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente l'unità abitativa, il garage e lo scoperto esterno esclusivo.

Unità abitativa (sub. 15)

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, avente una superficie commerciale pari a circa 133 mq disposta su tre livelli di piano, è caratterizzata da una porzione indipendente inserita all'interno di un corpo di fabbrica riconducibile alla tipologia edilizia "fabbricato a schiera".

L'abitazione oggetto di disamina tecnica ha la seguente distribuzione funzionale:

- Piano terra: su questo livello di piano si trova il porticato da cui si accede ad un locale lavanderia C.T. e, tramite una scala a due rampe, alla zona giorno posta al piano primo.
- Piano primo: su questo livello di piano si trova la zona giorno composta da un ingresso con il soggiorno e la sala da pranzo; sono presenti, inoltre, due terrazzini esposti a sud/ovest;
- Piano secondo: su questo livello di piano, accessibile per mezzo di un connettivo verticale (scala), si trovano la zona notte composta da tre camere di cui una matrimoniale e da due bagni finestrati accessibili dal disimpegno. Tutti gli ambienti sono dotati di finestrate.



Al fine di fornire un maggior dettaglio, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio di Venezia:



Fig. n. 18_ Estratto planimetria catastale dell'unità abitativa

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate dell'immobile visionato:

- l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area esterna di proprietà esclusiva attraverso il passaggio in un portico;
- l'unità abitativa confina su due lati con lo scoperto esterno di proprietà esclusiva, mentre gli altri due lati risultano essere posti in adiacenza con altre due unità abitative;
- sia esternamente che internamente le pareti risultano essere intonacate a civile e tinteggiate. Si segnala che internamente vi è la presenza sulle murature, in alcuni locali al secondo piano, di muffe, inoltre una porzione di intonaco esterno del prospetto nord del fabbricato risulta essere soggetta a fenomeni di degrado, che hanno comportato fessurazioni e parziali distaccamenti della dipintura;
- il livello delle finiture è da ritenersi nel complesso ordinario per l'epoca di realizzazione;
- il pavimento ai piani terra e primo è rivestito da piastrelle di ceramica, mentre i rivestimenti dei pavimenti al piano secondo sono in parquet ad eccezione dei bagni dove il pavimento e le pareti sono rivestite da piastrelle in gres. Si segnala che al momento del sopralluogo alcune zone della pavimentazione al piano secondo erano prive di rivestimento a causa, in base a quanto riportato dall'esecutata, dell'esecuzione di un intervento di manutenzione. Le scale sono rivestite in marmo bianco;
- l'immobile possiede serramenti esterni (finestre / portefinestre) in legno con vetrocamera e sistemi di oscuramento mediante scuri in legno in mediocre stato di manutenzione. Il

- portoncino d'ingresso è blindato;
- l'altezza netta dei locali abitabili al piano primo e secondo è pari a circa 2,70 m mentre al piano terra è pari a circa 2,40 m;
 - i contatori relativi alle forniture dell'energia elettrica e del gas sono posizionati in un apposito manufatto posto sulla recinzione esterna;
 - il riscaldamento dei locali, che avviene attraverso radiatori metallici posizionati a parete, è del tipo autonomo ed è alimentato da una caldaia a metano (marca Baxi) installata all'interno del locale lavanderia al piano terra. Si rileva che, con riferimento alla caldaia citata, non è stato reso disponibile il relativo libretto di impianto e pertanto lo scrivente non è a conoscenza se lo stesso sia in regola con le manutenzioni periodiche, oltre a non avere informazioni in merito alla registrazione del libretto di impianto e quindi alla relativa presenza del codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica". Lo scrivente rileva che il codice CIRCEE è un dato indispensabile per poter depositare l'Attestato di prestazione energetica presso l'ufficio preposto della Regione Veneto;
 - l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è alimentato dalla caldaia murale preposta anche per il riscaldamento degli ambienti;
 - il piano secondo dell'unità abitativa è dotato di impianto di raffrescamento mediante split a parete e unità motocondensante esterna;
 - l'immobile, in base a quanto riferito dall'esecutata, risulta allacciato sia alla rete consortile dell'acquedotto sia alla rete fognaria pubblica;
 - si segnala che nella camera matrimoniale sono presenti, sulla muratura esterna, delle infiltrazioni dovute probabilmente alla presenza di una canna fumaria posta all'interno della parete. Sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni, marcate fessurazioni). In riferimento a ciò, si precisa che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'unità immobiliare oggetto di perizia.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito è emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto il porticato al piano terra è stato chiuso con un serramento. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile si rimanda alla risposta al quesito 4).

Si riporta in seguito, sinteticamente, un report fotografico (vedi anche Allegato 9.2) dell'unità abitativa oggetto di perizia:

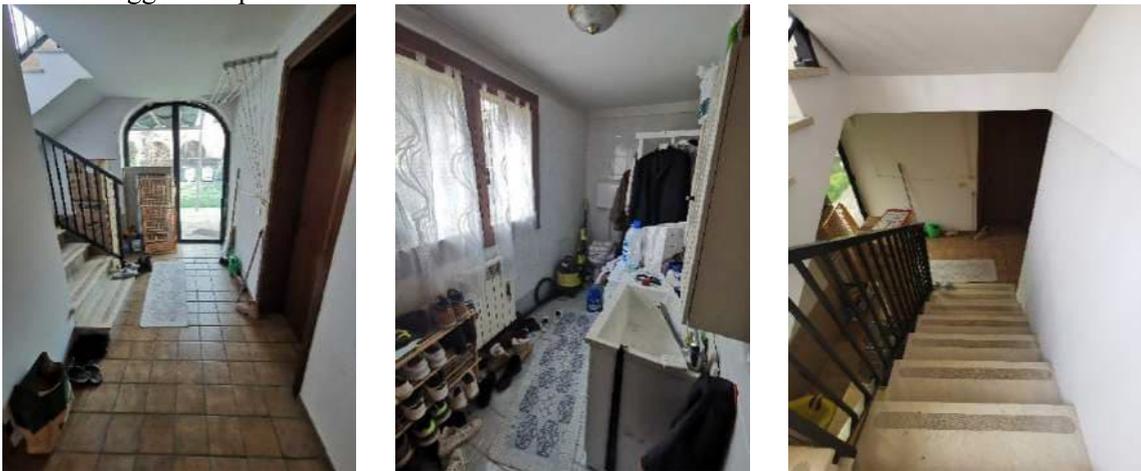


Fig. n. 19 _ Panoramiche interne piano terra



Fig. n. 20 _ Panoramiche interne piano primo



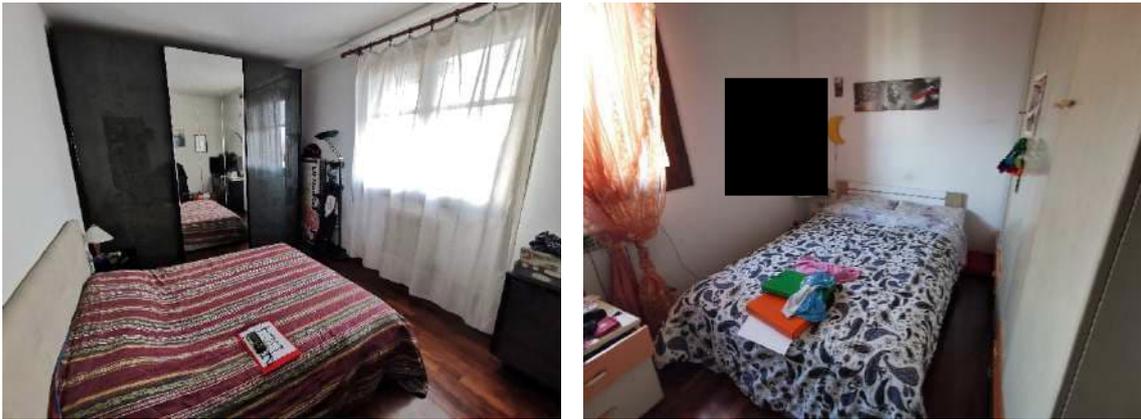


Fig. n. 21_ Panoramiche interne piano secondo

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

Garage (sub. 14)

Come esposto in premessa, il lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica, è anche caratterizzato dalla presenza di un garage, censito presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali – Comune di Stra – Foglio 1 – Particella n. 922 – Sub. 14 – Categoria C/6, posto al piano terra del fabbricato a schiera.

Al fine di fornire un maggior dettaglio, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Venezia.

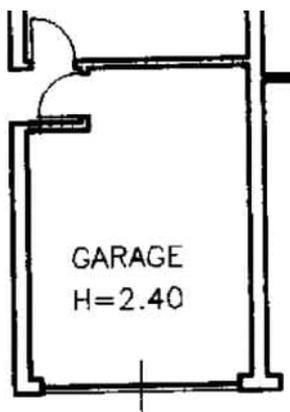


Fig. n. 22_ Estratto planimetria catastale relativa al garage

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano qui di seguito le caratteristiche e, laddove segnalate, le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, mentre le pareti sono intonacate a civile e



tinteggiate;

- l'accesso carraio al garage avviene dell'area di corte esterna, tramite un portone basculante metallico ad apertura manuale. È presente, inoltre, un accesso diretto dal portico dell'abitazione;
- l'altezza interna netta del garage è pari a circa 2,40 m;
- il locale è dotato di impianto elettrico;
- lo stato di conservazione/manutenzione del garage appare nel suo complesso discreta;
- si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni/fessurazioni visivamente rilevabili). In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che, a seguito delle rilevazioni condotte in sito, non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità immobiliare oggetto di disamina:



Fig. n. 23_ Panoramiche del garage

Si precisa che gli oggetti e i veicoli presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Area scoperta comune (sub. 5)

Il lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica comprende uno scoperto esterno di pertinenza esclusiva dell'abitazione e del garage pignorati. L'area è censita al catasto fabbricati come foglio 1 - Particella n. 922 – Sub. 5 (B.C.N.C. ai subb 14 e 15).

A seguito delle indagini condotte in sito, si evidenziano le seguenti caratteristiche e criticità tecniche rilevate sull'area:

- gli accessi sia carraio che pedonale avvengono da via Capriccio attraverso il passaggio su di un vialetto asfaltato comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato a schiera (m.n. 922 sub 1, bene comune non censibile). L'accesso alla porzione nord dello scoperto avviene esclusivamente attraverso il passaggio nel porticato dell'abitazione;
- l'area risulta completamente recintata, in parte da inferriata metallica e in parte da rete metallica su muretto in cemento. Sulla recinzione sono presenti gli accessi pedonale e carraio dotati di cancellate metalliche;
- l'area è in parte destinata a giardino e in parte pavimentata;
- l'area confina a nord/ovest e a sud/est con altre unità abitative del fabbricato a schiera, a nord/est con un altro lotto edificato e a sud/ovest con il vialetto di accesso comune da via Capriccio.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'area esterna:



Fig. n. 24_ Panoramiche dell'area esterna



C.8.2 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

- LOTTO N.1 -

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali, riguardanti l'immobile in esame:

A) SUPERFICI CALPESTABILI ABITAZIONE, ANNESSO RUSTICO E GARAGE

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
Terra	Ingresso	mq 10,19
Terra	Cucina / pranzo	mq 27,59
Terra	Cantina	mq 13,86
Terra	Disimpegno	mq 1,82
Terra	Lavanderia	mq 3,57
Terra	Camera	mq 14,12
Terra	Bagno	mq 4,56
Terra	Ripostiglio	mq 3,98
Primo	Soggiorno	mq 36,61
Primo	Anti	mq 7,05
Primo	Camera	mq 10,66
Primo	W.C.	mq 5,29
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE		mq 139,30

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
Terra	Garage	mq 22,60
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE GARAGE.		mq 22,60

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
Terra	Annesso rustico	mq 48,70
Terra	Deposito sementi	mq 7,44
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ANNESSO		mq 56,14



TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE + ANNESSO RUSTICO + GARAGE	mq 218,04
---	------------------

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate sulla base degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie relative all'immobile pignorato (vedi Allegato 7.1).

B) SUPERFICIE LORDA:

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA [mq]
Terra e primo	Abitazione	169,31
Terra	Garage	27,20
Terra	Annesso rustico	64,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO 1		260,51

Il lotto immobiliare comprende un'area scoperta di proprietà esclusiva (sub. 1) la cui superficie catastale ammonta a circa mq 933.

C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata al punto B), ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso l'adozione di un coefficiente di ragguglio o commerciale fornito all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e/o dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di ulteriore variazione/rettifica in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie sono stati adottati:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra e	Abitazione	169,31	100	169,31



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



primo				
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE				169,31
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra	Garage	27,20	40	10,88
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE				10,88
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra	Annesso rustico	64,00	40	25,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ANNESSO				25,60
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra	Area esterna esclusiva (sup. tot mq 933)	260,51*	10	26,05
Terra	Area esterna esclusiva (sup. tot mq 933)	672,49*	2	13,45
TOTALE SUPERFICIE SCOPERTO ESTERNO				39,50
Complessivamente				
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 – ABITAZIONE +ANNESSE + GARAGE + CORTE ESTERNA				245,29
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 – ABITAZIONE +ANNESSE + GARAGE + CORTE ESTERNA ARROTONDATA				245

(*) per il ragguaglio relativo allo scoperto esclusivo di pertinenza: per una superficie pari a quella lorda dei fabbricati è stato applicato il coefficiente “0,1” per la parte eccedente è stato applicato il coefficiente “0,02”.

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappale n. 509).

- LOTTO N.2 -

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali, riguardanti



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



l'immobile in esame:

A) SUPERFICI CALPESTABILI ABITAZIONE E GARAGE

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
Terra	Portico	mq 29,27
Terra	Lavanderia C.T.	mq 6,58
Primo	Soggiorno – pranzo	mq 38,16
Primo	Loggia	mq 5,90
Primo	Terrazzo	mq 6,17
Secondo	Camera	mq 9,21
Secondo	Camera	mq 9,03
Secondo	Camera	mq 14,60
Secondo	Disimpegno	mq 3,85
Secondo	Bagno	mq 4,95
Secondo	Bagno	mq 3,70
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE		mq 131,42

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
Terra	Garage	mq 22,71
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE GARAGE.		mq 22,71

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE + GARAGE	mq 154,13
---	------------------

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate sulla base degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie relative all'immobile pignorato (vedi Allegato 7.2).

B) SUPERFICIE LORDA:

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA [mq]
Terra, primo e secondo	Abitazione (esclusi portico, terrazza e logge)	116,70
Terra e primo	Portico e logge	43,19
Primo	Terrazza	6,11
Terra	Garage	26,79
TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO 2		192,79

Il lotto immobiliare comprende un'area scoperta di proprietà esclusiva (sub. 5) la cui superficie ammonta a circa mq 189.

C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata al punto B), ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso l'adozione di un coefficiente di ragguglio o commerciale fornito all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e/o dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di ulteriore variazione/rettifica in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie sono stati adottati:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra, primo e secondo	Abitazione (esclusi portico, terrazza e logge)	116,70	100	116,70
Terra e primo	Portico e logge	43,19	35	15,12
Primo	Terrazza	6,11	25	1,53
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE				133,35
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	Coefficiente di ragguglio e/o	SUPERFICIE Commerciale



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



		(mq)	commerciale %	(mq)
Terra	Garage	26,79	60	16,07
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE				16,07
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra	Area esterna esclusiva	189	10	18,90
TOTALE SUPERFICIE SCOPERTO ESTERNO				18,90
Complessivamente				
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 – ABITAZIONE + GARAGE + CORTE ESTERNA				168,32
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 – ABITAZIONE + GARAGE + CORTE ESTERNA ARROTONDATA				168

L'eventuale disponibilità pro quota indivisa del vialetto di accesso (sub. 1) viene in ogni caso ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi conseguentemente del suo valore), in quanto trattasi di bene su cui non può essere esercitato l'esclusivo godimento.

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappale n. 922), né dell'intero fabbricato (edificio nel suo complesso/parti comuni/ecc.).”

C.8.3 CRITERIO DI STIMA

- LOTTO N.1 -

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dell'unità abitativa comprensiva di annesso e dei terreni è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della “superficie commerciale” (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliata attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche destinazioni e/o



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenda dell'Entrate). È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento a similari immobili di tipo residenziale, sulla base di quanto impartito dalla norma UNI 11612:2015, oltre a tenere anche conto dei parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenda del Territorio (Allegato 11.1). Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, venivano analizzati, ove disponibili, i prezzi di mercato rilevati sugli atti di compravendita riguardanti immobili similari e/o, ove questi non disponibili, attraverso ulteriori ricerche incrociate con gli annunci disponibili e pubblicati dalle agenzie immobiliari.

Vista la mancanza di quotazioni immobiliari OMI, per la zona "extraurbana/rurale" del comune di Santa Maria di Sala ove risultano ubicati gli immobili in oggetto, sono state rilevate le quotazioni nel limitrofo comune di Pianiga (VE) per la zona omogenea posta a circa un chilometro di distanza dai beni pignorati. Il prezzo medio di mercato, sulla base delle quotazioni OMI, per ville e villini ubicate in posizione "extraurbana/rurale" del comune di Pianiga, con stato conservativo normale, si attesta attualmente fra circa 800 e circa 1.100 €/mq. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, nelle caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l'anno di ristrutturazione (2001) e le condizioni di conservazione così come descritte nella presente perizia; - tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle servitù attive e passive e/o dei vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati e terreni con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia), stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



indicato:

- unità abitativa indipendente mono familiare posta ai piani terra e primo, comprensiva di annesso rustico e garage in corpo separato e di area scoperta privata, con superficie commerciale pari a circa 245 mq che a 900,00 €/mq, restituisce il seguente valore complessivo: € 220.500,00
 - terreno ineditato ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in zona classificata “Zona agricola E” con superficie catastale pari a 2.100 mq che a 5,00 €/mq, restituisce il seguente valore complessivo: € 10.500,00
- VALORE DI MERCATO € 231.000,00**

Riduzioni per:

<i>Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:</i>	5%	€ 11.550,00
<i>Stato di possesso:</i>	0%	€ 0,00
<i>Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:</i>	0%	€ 0,00

VALORE COMMERCIALE DEL BENE € 219.450,00

Detrazioni per:

<i>Cancellazione formalità pregiudizievoli</i>	€	1.579,26
<i>Ripristino stato legittimato e sanatoria difformità</i>	€	20.000,00
<i>Spese tecniche per ottenimento A.P.E.</i>	€	500,00
<i>Importo spese a detrarre</i>	€	22.079,26

VALORE DEL BENE € 197.370,74

VALORE DEL BENE (ARROTONDATO) € 197.000,00

- LOTTO N.2 -

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dell'unità abitativa è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della “superficie commerciale” (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



in seguito ragguagliata attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche destinazioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenzia dell'Entrate). È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento a similari immobili di tipo residenziale, sulla base di quanto impartito dalla norma UNI 11612:2015, oltre a tenere anche conto dei parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato 11.2). Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, venivano analizzati, ove disponibili, i prezzi di mercato rilevati sugli atti di compravendita riguardanti immobili similari e/o, ove questi non disponibili, attraverso ulteriori ricerche incrociate con gli annunci disponibili e pubblicati dalle agenzie immobiliari.

Il prezzo medio di mercato, sulla base delle quotazioni OMI, per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "centrale/capoluogo" del comune di Stra, con stato conservativo normale, si attesta attualmente fra circa 1.000 e circa 1.300 €/mq. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, nelle caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l'anno di realizzazione (1996-1998) e le condizioni di conservazione così come descritte nella presente perizia; - tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle servitù attive e passive e/o dei vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia), stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

- unità abitativa indipendente posta ai piani terra, primo e secondo, comprensiva di garage e



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



di area scoperta privata, con superficie commerciale pari a circa 168 mq che a 850,00 €/mq,
restituisce il seguente valore complessivo:

VALORE DI MERCATO € **142.800,00**

Riduzioni per:

Assenza di garanzia, possibili vizi occulti: 5% € 7.140,00

Stato di possesso: 0% € 0,00

Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura: 0% € 0,00

VALORE COMMERCIALE DEL BENE € **135.660,00**

Detrazioni per:

Cancellazione formalità pregiudizievoli € 2.372,24

Ripristino stato legittimato e sanatoria difformità € 6.000,00

Spese tecniche per ottenimento A.P.E. € 500,00

Importo spese a detrarre € 8.872,24

VALORE DEL BENE € **126.787,76**

VALORE DEL BENE (ARROTONDATO) € **127.000,00**

C.8.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 8bis:

- LOTTO N.1 -

Identificativo: unità abitativa indipendente

Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuto agli atti

Indice di prestazione energetica: Da determinare

Costo redazione A.P.E.: Per la redazione dell'APE si quantifica una spesa pari a euro 500,00 oltre accessori e oneri di legge.

- LOTTO N.2 -



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Identificativo: unità abitativa indipendente (porzione di edificio a schiera)
Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuto agli atti
Indice di prestazione energetica: Da determinare
Costo redazione A.P.E.: Per la redazione dell'APE si quantifica una spesa pari a euro 500,00 oltre accessori e oneri di legge.

C.9 - QUESITO N.9: VALUTAZIONE QUOTE

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 9:

- LOTTI NN.1 e 2 -

I lotti in questione sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.

C.10 - QUESITO N.10: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

Quesito n. 10: allegli 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.

Risposta al quesito n. 10:

Costituiscono parte integrante della presente relazione di stima i seguenti documenti:

- Allegato 1.0 _ istanza del 12.1.2023 volta alla richiesta di una proroga per il deposito della relazione di stima;
- Allegato 2.0 _ provvedimento del 13.1.2023 dell'Illustrissimo Giudice di proroga per il deposito dell'elaborato peritale;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



- Allegato 3.1 _ LOTTO N.1 - copia atto di provenienza immobile;
- Allegato 3.2 _ LOTTO N.2 - copia atto di provenienza immobile;
- Allegato 3.3 _ LOTTI NN.1 e 2 - copia atto di provenienza immobili;
- Allegato 4.1 _ LOTTO N.1 - visure catastali, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub e planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 4.2 _ LOTTO N.2 - visure catastali, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub e planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 5.1 _ LOTTO N.1 - elenco note conservatoria aggiornato al 14.4.2023 ed estratto delle note;
- Allegato 5.2 _ LOTTO N.2 - elenco note conservatoria aggiornato al 14.4.2023 ed estratto delle note;
- Allegato 6.1 _ copia del certificato anagrafico di [REDACTED]
- Allegato 6.2 _ copia del certificato anagrafico di [REDACTED]
- Allegato 7.1 _ LOTTO N.1 - copia pratica edilizia e agibilità;
- Allegato 7.2 _ LOTTO N.2 - copia pratica edilizia e agibilità;
- Allegato 8.1 _ LOTTO N.1 certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C.;
- Allegato 8.2 _ LOTTO N.2 certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C.;
- Allegato 9.1 _ LOTTO N.1 - documentazione fotografica;
- Allegato 9.2 _ LOTTO N.2 - documentazione fotografica;
- Allegato 10.0 _ LOTTI NN.1 e 2 - verifica presso AdE di Venezia dei contratti di locazione e comodato;
- Allegato 11.1 _ LOTTO N.1 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Pianiga (VE);
- Allegato 11.2 _ LOTTO N.2 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Stra (VE);
- Allegato 12.0 _ LOTTO N.1 – certificato di destinazione urbanistica, datato 27.4.2023, rilasciato dal comune di Santa Maria di Sala.



C.11 - QUESITO N.11: IMPOSTE DI VENDITA

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 11:

La vendita dei beni immobili in questione è soggetta ad imposta di registro in quanto si tratta di unità immobiliari intestate a persone fisiche.

C.12 - QUESITO N.12: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI

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.*

Risposta al quesito n. 12:

Alla luce di quanto già motivato in perizia, si fornisce in seguito la seguente scheda identificativa degli immobili oggetto di pignoramento:

<i>Lotto:</i>	Lotto n. 1: abitazione posta ai piani terra e primo con annesso rustico in corpo separato, un garage, l'area scoperta pertinenziale e un terreno agricolo di 2.100 mq, ubicati a Santa Maria di Sala in via Cognaro n. 56
<i>Diritto reale staggito:</i>	Proprietà
<i>Quota di proprietà:</i>	1 / 1
<i>Identificativo catastale:</i>	catasto fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala - via Cognaro Foglio 25 – particella 509 sub 2 – Cat. A/3 – Cl. 3 - Cons. 7 vani – Sup. catastale 168 m ² (Superficie catastale escluse aree



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



	<p>scoperte 168 m²) - Piano T-1 – Rend. € 303,68;</p> <p>Foglio 25 – particella 509 sub 3 – Cat. C/6 – Cl. 8 - Cons. 23 m² – Sup. catastale 27 m²- Piano T – Rend. € 51,08;</p> <p>Foglio 25 – particella 509 sub 4 – Cat. C/2 – Cl. 8 - Cons. 56 m² – Sup. catastale 64 m²- Piano T – Rend. € 49,17;</p> <p>Foglio 25 – particella 509 sub 1 – Bene comune non censibile – partita speciale A</p> <p>catasto terreni: Comune di Santa Maria di Sala</p> <p>Foglio 25 – particella 572 – Qualità SEMIN ARBOR – Cl. 2 – sup. 1.660 m² – R.D. € 11,69 R.A. € 7,72;</p> <p>Foglio 25 – particella 574 – Qualità SEMIN ARBOR – Cl. 2 – sup. 440 m² – R.D. € 3,10 R.A. € 2,05..</p>
<i>Valore attribuito:</i>	€ 197.000,00

<i>Lotto:</i>	Lotto n. 2: abitazione posta ai piani terra, primo e secondo comprensiva di un garage e di un'area scoperta pertinenziale, ubicati a Stra in via Capriccio n. 10
<i>Diritto reale staggito:</i>	Proprietà
<i>Quota di proprietà:</i>	1 / 1
<i>Identificativo catastale:</i>	<p>catasto fabbricati: Comune di Stra – via Capriccio</p> <p>Foglio 1 – particella 922 sub 15 – Cat. A/2 – Cl. 3 - Cons. 5,5 vani – Sup. catastale 114 m² (Superficie catastale escluse aree scoperte 105 m²) - Piano T-1-2 – Rend. € 397,67.</p> <p>Foglio 1 – particella 922 sub 14 – Cat. C/6 – Cl. 6 - Cons. 23 m² – Sup. catastale 26 m²- Piano T – Rend. € 57,02.</p> <p>Foglio 1 – particella 922 sub 5 – Bene comune non censibile –</p>



	partita speciale A.
<i>Valore attribuito:</i>	€ 127.000,00



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



D - ELENCO ALLEGATI

Allegato 1.0 _ istanza del 12.1.2023 volta alla richiesta di una proroga per il deposito della relazione di stima;

Allegato 2.0 _ provvedimento del 13.1.2023 dell'Illustrissimo Giudice di proroga per il deposito dell'elaborato peritale;

Allegato 3.1 _ LOTTO N.1 - copia atto di provenienza immobile;

Allegato 3.2 _ LOTTO N.2 - copia atto di provenienza immobile;

Allegato 3.3 _ LOTTI NN.1 e 2 - copia atto di provenienza immobili;

Allegato 4.1 _ LOTTO N.1 - visure catastali, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub e planimetrie delle unità immobiliari;

Allegato 4.2 _ LOTTO N.2 - visure catastali, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub e planimetrie delle unità immobiliari;

Allegato 5.1 _ LOTTO N.1 - elenco note conservatoria aggiornato al 14.4.2023 ed estratto delle note;

Allegato 5.2 _ LOTTO N.2 - elenco note conservatoria aggiornato al 14.4.2023 ed estratto delle note;

Allegato 6.1 _ copia del certificato anagrafico di [REDACTED]

Allegato 6.2 _ copia del certificato anagrafico di [REDACTED]

Allegato 7.1 _ LOTTO N.1 - copia pratica edilizia e agibilità;

Allegato 7.2 _ LOTTO N.2 - copia pratica edilizia e agibilità;

Allegato 8.1 _ LOTTO N.1 certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C.;

Allegato 8.2 _ LOTTO N.2 certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C.;

Allegato 9.1 _ LOTTO N.1 - documentazione fotografica;

Allegato 9.2 _ LOTTO N.2 - documentazione fotografica;

Allegato 10.0 _ LOTTI NN.1 e 2 - verifica presso AdE di Venezia dei contratti di locazione e comodato;

Allegato 11.1 _ LOTTO N.1 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Pianiga (VE);



Allegato 11.2 _ LOTTO N.2 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Stra (VE);

Allegato 12.0 _ LOTTO N.1 – certificato di destinazione urbanistica, datato 27.4.2023, rilasciato dal comune di Santa Maria di Sala.

*** **

Treviso, lì 18.7.2023

Esperto stimatore

Ing. Marco Battilana

*(documento firmato digitalmente
ai sensi di legge)*



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

