
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BCC NPLS 2020 S.r.l.**

Contro:

N° Gen. Rep. **263/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2024 ore 10:00

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

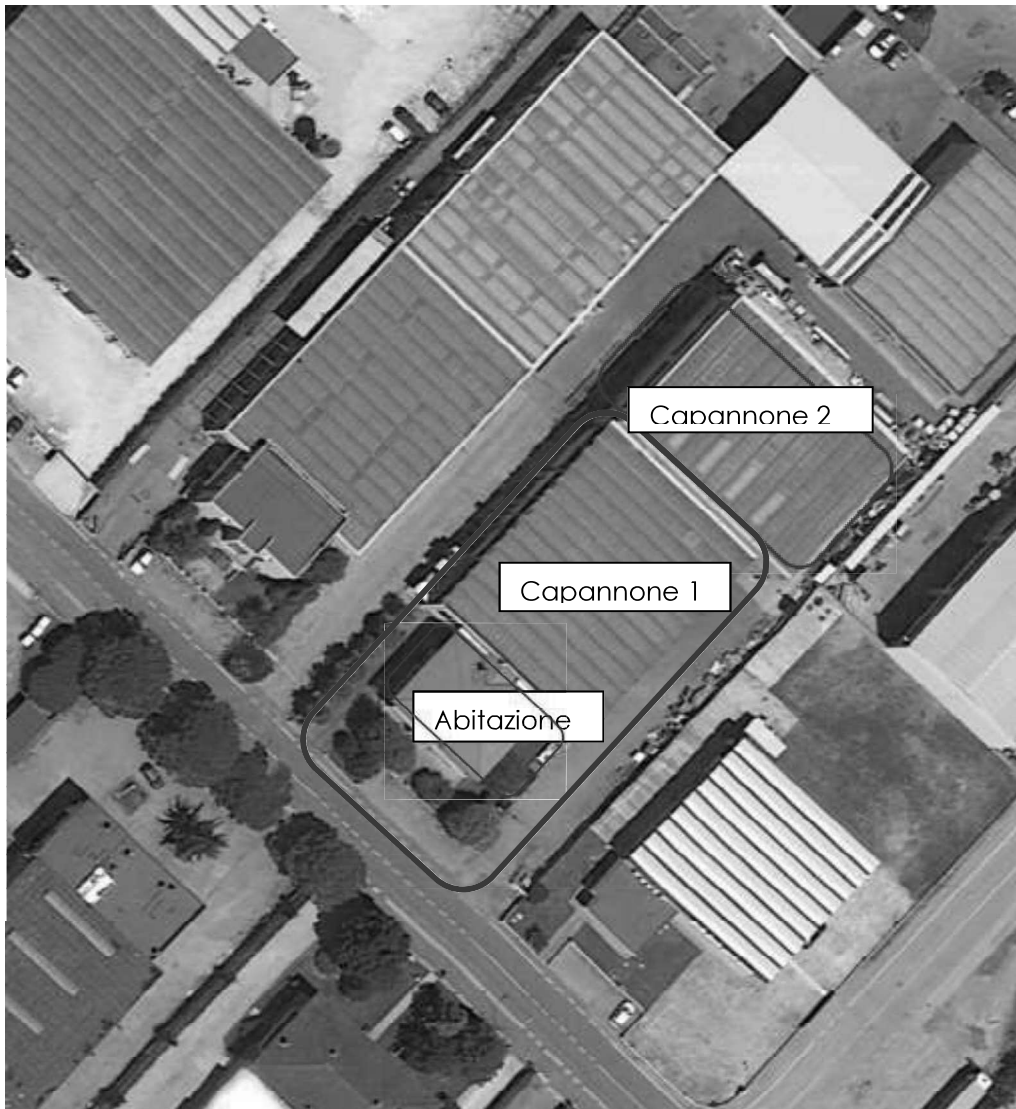
Custode: Dott. Gian Andrea Borile

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Fabbricato residenziale industriale,
Lotto 002 - Casa colonica e terreni

Esperto alla stima: Arch. Francesco Abbruscato
Codice fiscale: BBRFNC58A13L736I
Studio in: Via Frassinelli 5 - 30030 Maerne di Martellago
Telefono: 041640067
Email: info.gaaag@gmail.com
Pec: francesco.abbruscato@archiworldpec.it

Riassunto Perizia – LOTTO 001



Bene: Via Alessandro Volta - Località produttiva Via Calnova - Noventa Di Piave (VE) - 30020

Descrizione generica: Il comune di Noventa di Piave (VE) è un comune di circa 7000 abitanti ed è uno dei comuni della "città metropolitana di Venezia". L'abitato di Noventa di Piave è localizzato nell'area nord-est della provincia di Venezia, lungo la direttrice Venezia -Trieste. Territorialmente gravita a ridosso del comune di San Donà di Piave. L'area oggetto di interesse, su cui sorgono gli edifici che costituiscono il Lotto 1, è identificabile nell'ambito compreso tra la via Calnova e Via Madonnetta. L'area è caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere produttivo

Identificativo Lotto: 001 - Fabbricato residenziale industriale

Corpo Abitazione: Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Località produttiva Via Calnova, Via Volta 15

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c.; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/09/2013 ai nn. 25712/17761;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 17.041,10; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2013 ai nn. 30616/4536; Note: Annotazione RG 1781 RP 284 del 18-01-2019 RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 550.000,00; Importo capitale: € 539.981,77; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 12/11/2013; Note: Annotazione RESTRIZIONE DI BENI RG 2998 RP 411 del 26-01-2018 Annotazione RESTRIZIONE DI BENI RG 1780 RP 283 del 18-01-2019 Annotazione RESTRIZIONE DI BENI RG 26087 RP 2717 del 27-07-2023

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 28/11/2002 ai nn. 39255/8261

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 05/12/2006 ai nn. 52514/12914

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 180.972,23; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2016 ai nn. 30617/4537

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 10/10/2022 ai nn. 37132/6567; Note: RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA RG 39255 RP 8261 DEL 28-11-2002

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/10/2023 ai nn. 36557/27238;

Corpo Capannone 1: Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Località produttiva Via Calnova, Via Alessandro Volta 13

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: SERVITU" DI DISTANZA A TITOLO DI PERMUTA; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 23/04/2004 ai nn. 15903/10014; NEL TITOLO SI LEGGE QUANTO SE-GUE:

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 12/04/2011 ai nn. 11990/7560;

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c.; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/09/2013 ai nn. 25712/17761;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 28/11/2002 ai nn. 39255/8261

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 05/12/2006 ai nn. 52514/12914

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 180.972,23; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2016 ai nn. 30617/4537

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro; Derivante da: 0424 RUOLO; Importo ipoteca: € 131.931,72; Importo capitale: € 65.965,86

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 10/10/2022 ai nn. 37132/6567; Note: RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA RG 39255 RP 8261 DEL 28-11-2002

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/10/2023 ai nn. 36557/27238;

Corpo Capannone 2: Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Località produttiva Via Calnova, Via Alessandro Volta 17

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: SERVITU" DI DISTANZA A TITOLO DI PERMUTA; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 23/04/2004 ai nn. 15903/10014; NEL TITOLO SI LEGGE QUANTO SE-

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 12/04/2011 ai nn. 11990/7560;

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c.; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/09/2013 ai nn. 25712/17761;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 28/11/2002 ai nn. 39255/8261

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 05/12/2006 ai nn. 52514/12914

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 180.972,23; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2016 ai nn. 30617/4537

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 10/10/2022 ai nn. 37132/6567; Note: RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA RG 39255 RP 8261 DEL 28-11-2002

- A favore della massa dei creditori contro
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/10/2023 ai nn. 36557/27238;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€934.147,07**
cui si trova:

Riassunto Perizia – LOTTO 002



Bene: Via Romanziol 148 - Romanziol - Noventa Di Piave (VE) - 30020

Descrizione generica: Il comune di Noventa di Piave (VE) è un comune di circa 7000 abitanti ed è uno dei comuni della “città metropolitana di Venezia”. L’abitato di Noventa di Piave è localizzato nell’area nord-est della provincia di Venezia, lungo la direttrice Venezia –Trieste. Territorialmente gravita a ridosso del comune di San Donà di Piave. L’area oggetto di interesse, su cui sorge l’edificio che costituisce il Lotto 2, è sito in località Romanziol alla periferia nord rispetto al centro abitato di Noventa di Piave in area prettamente agricola, a ridosso del corso del fiume Piave.

Identificativo Lotto: 002 - Casa colonica e terreni

Corpo Abitazione: Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Romanziol, Via Romanziol 148

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: €
30.000,00; Importo capitale: € 17.041,10; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio
in data 25/11/2013 ai nn. 30616/4536

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: €
550.000,00; Importo capitale: € 539.981,77; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territo-
rio in data 12/11/2013 ai nn. 29618/4363

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: €
200.000,00; Importo capitale: € 180.972,23; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territo-
rio in data 25/11/2013 ai nn. 30617/4537

- A favore della massa dei creditori contro
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale
di VENEZIA - Territorio in data 30/10/2023 ai nn. 36557/27238;

Corpo Terreno 1: Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: RomanzioI, Via RomanzioI

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: €
30.000,00; Importo capitale: € 17.041,10; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio
in data 25/11/2013 ai nn. 30616/4536

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: €
550.000,00; Importo capitale: € 539.981,77; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territo-
rio in data 12/11/2013 ai nn. 29618/4363

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: €

200.000,00; Importo capitale: € 180.972,23; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2013 ai nn. 30617/4537

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/10/2023 ai nn. 36557/27238;

Corpo Terreno 2: Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Romanziol, Via Romanziol
Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 17.041,10; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2013 ai nn. 30616/4536

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 550.000,00; Importo capitale: € 539.981,77; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 12/11/2013 ai nn. 29618/4363

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 180.972,23; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2013 ai nn. 30617/4537

- A favore della massa dei creditori contro

: Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/10/2023 ai nn. 36557/27238;

Corpo Terreno 3: Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Romanziol, Via Romanziol
Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 17.041,10; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio

in data 25/11/2013 ai nn. 30616/4536

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 550.000,00; Importo capitale: € 539.981,77; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 12/11/2013 ai nn. 29618/4363

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro

Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 180.972,23; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2013 ai nn. 30617/4537

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/10/2023 ai nn. 36557/27238;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € **74.563,37**
cui si trova:

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

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

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Su incarico del G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi il sottoscritto perito veniva nominato CTU in data 14/11/2023 nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 263/2023, promossa da BCC NPLs 2020 S.R.L. contro

In data 17/11/2023 si prestava giuramento di rito in via telematica.

La procedura di pignoramento in epigrafe riguardano:

LOTTO 1

- **Abitazione** di tipo civile Fg. 8 part. 278 sub 10 sita in Via Volta a Noventa di Piave
- **Edificio industriale** Fg. 8 part. 278 sub 9 sita in Via Volta a Noventa di Piave
- **Edificio industriale** Fg. 8 part. 278 sub 8 sita in Via Volta a Noventa di Piave
- Bene Comune Non Censibile Fg. 8 part. 278 sub 11 sita in Via Volta a Noventa di Piave

LOTTO 2

- **Abitazione** di tipo economico sita in Via Romanzio a Noventa di Piave (VE)
- **Terreni** identificati dalle particelle 46 - 96 - 98 del Foglio 2 di Noventa di Piave (VE)

In data 15/12/2023 il CTU si recava preliminarmente presso l'immobile pignorato assieme al Custode Dott. Gian Andrea Borile per verificare la presenza dell'esecutato presso l'immobile da valutare e concordare data di sopralluogo.

In data 16/01/2024 il CTU, come stabilito, si recava sul posto ed effettuava sopralluogo nei beni oggetto di valutazione eseguendo, nell'occasione, rilievo metrico di riscontro e rilievo fotografico delle unità immobiliari su descritte.

I beni sono stati pignorati per la quota di piena proprietà: Appartamento posto al piano primo di Via Volta, attuale residenza degli esecutati. I due edifici industriali con uffici considerati liberi in quanto non è stato possibile recuperare il contratto di affitto. La casa rurale di Via Romanzio, attualmente disabitata con gli annessi terreni.

Visti gli atti di causa, tutto ciò premesso e provveduto agli opportuni accertamenti documentali presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Venezia - Catasto Terreni/Fabbricati, Comune di Noventa di Piave - Settore Anagrafe e Stato Civile, Demografici, Settori Edilizia Privata ed Urbanistica), al fine di rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato, specifiche per la realtà commerciale in cui i beni sono inseriti, al fine di individuare il più probabile valore venale commerciale dei beni relativi alla procedura.

A conclusione di tutti gli accertamenti e alle valutazioni effettuate, il CTU ha provveduto a redigere la presente relazione di stima utilizzando la piattaforma EfiSystem dando origine a due lotti di vendita raccolti nella presente perizia di stima.

Beni in Noventa Di Piave (VE)
Località/Frazione **Località produttiva Via Calnova**
Via Alessandro Volta

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale industriale

Risposta al primo punto del quesito

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

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

I documenti allagati alla presente Esecuzione Immobiliare risultano completi. Il CTU ha preso visione della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/1998 redatto dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo. Inoltre il CTU ha eseguito le visure ipotecarie presso l'ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agencia delle Entrate di Venezia qui allegati

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato a destinazione direzionale e artigianale. Sorto inizialmente come casa del custode del fabbricato artigianale. Ora residenza primaria dell'esecutato. Trattasi di un appartamento di medie dimensioni con accesso dal giardino prospiciente Via A. Volta. Il fabbricato è inserito in una zona completamente urbanizzata, periferica rispetto al centro del capoluogo comunale da cui dista circa 3 km, caratterizzata dalla presenza di fabbricati artigianali e industriali che formano l'area artigianale di Noventa di Piave

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

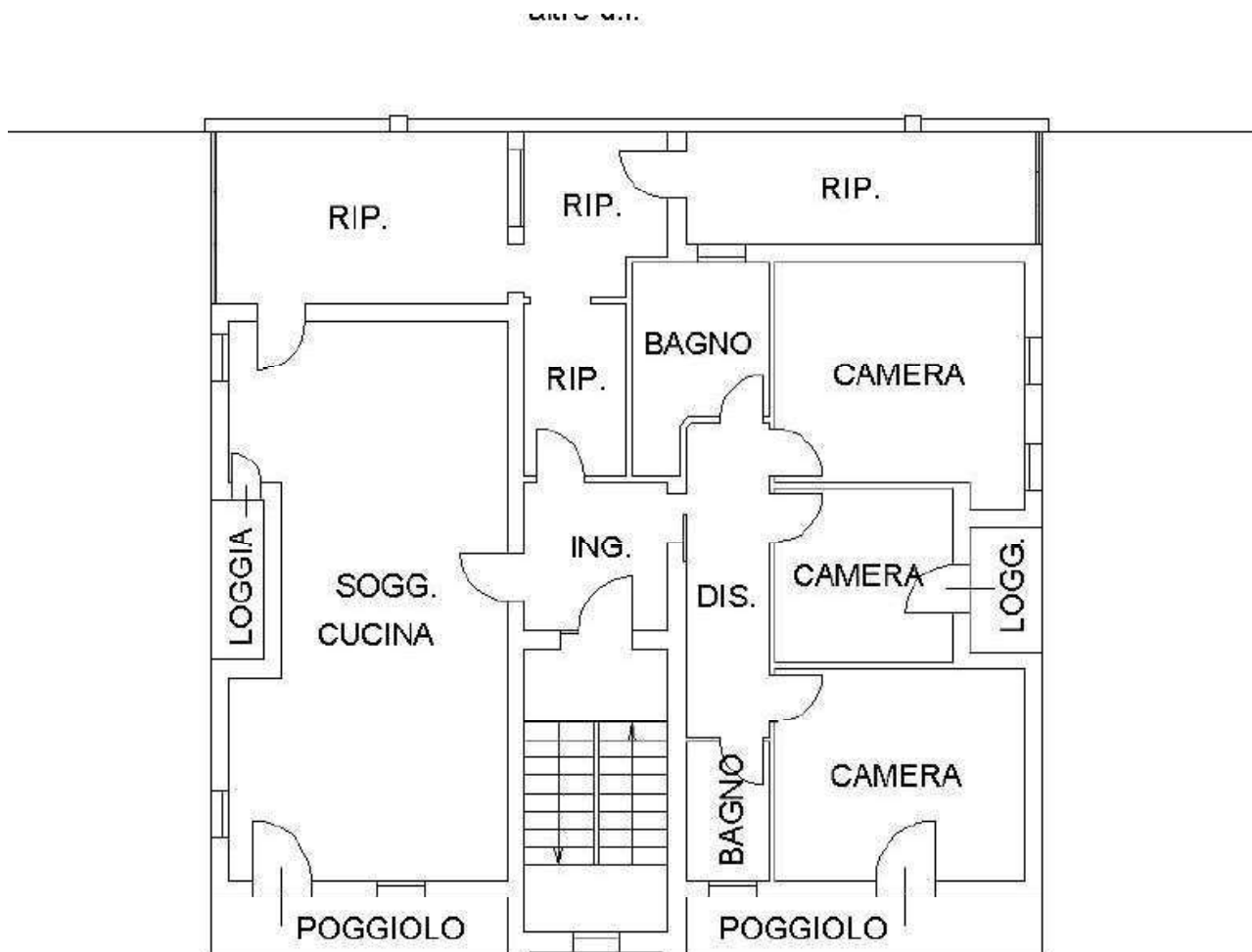
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave .

Attrazioni paesaggistiche: Littorale jesolano.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: /



Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Località produttiva
Via Calnova, Via Volta 15

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato ad uso artigianale - direzionale.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

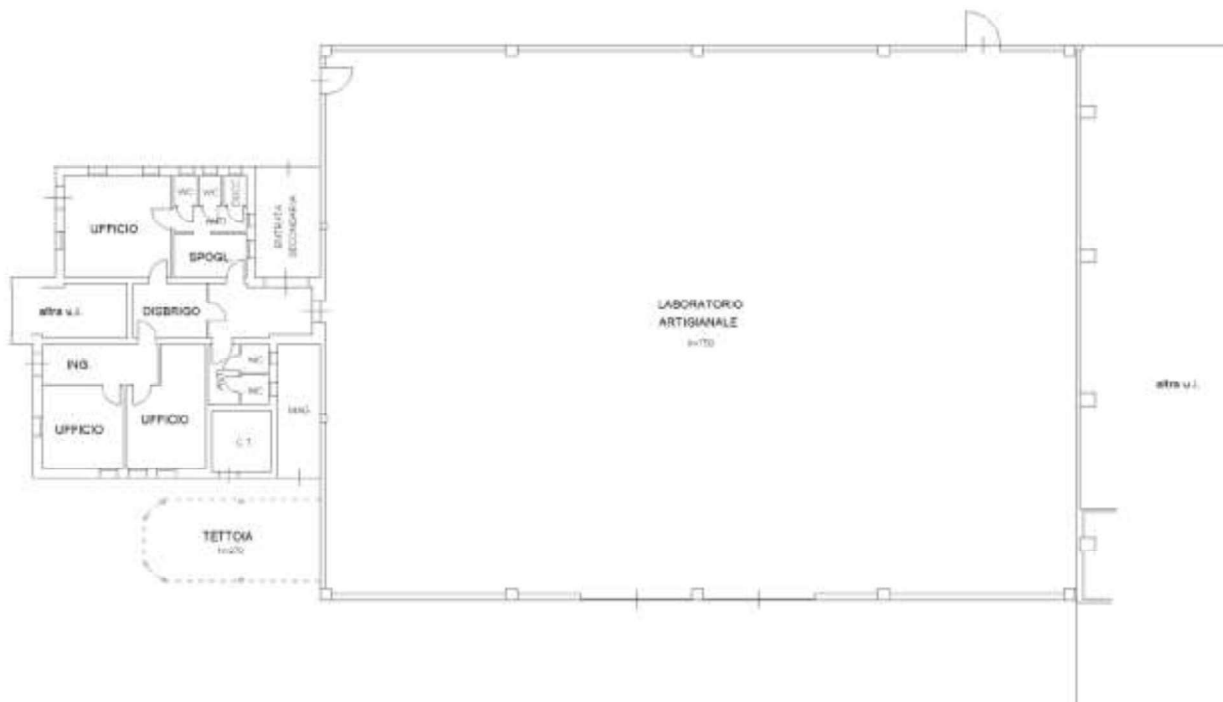
Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 8, particella 278, subalterno 10, indirizzo VIA VOLTA 13, piano TERRA - PRIMO, comune NOVENTA DI PIAVE , categoria A/2, classe 2, consistenza 7 VANI, superficie 190, rendita € 433.82

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2020 Pratica n. VE0037960 in atti dal 04/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17967.1/2020)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: Capannone 1.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Località produttiva Via Calnova, Via Alessandro Volta 13
Corpo di fabbrica costituito da uffici, servizi e capannone artigianale

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 8, particella 278, subalterno 9, indirizzo VIA VOLTA 13, piano TERRA ,
comune NOVENTA DI PIAVE , categoria D/7, rendita € 6312,40

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2020 Pratica n. VE0037959 in
atti dal 04/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17966.1/2020)

Derivante da: Atto del 16/09/2008 Pubblico ufficiale COMUNE DI NOVENTA DI PIAV Sede
NOVENTA DI PIAVE (VE) Repertorio n. 718 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Trascrizione n. 21238.1/2008 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 29/09/2008

Note: Particella e subalterno generati dalla soppressione delle seguenti unità: Foglio 8
Particella 278 Subalterno 4; Foglio 8 Particella 278 Subalterno 5; Foglio 8 Particella 278
Subalterno 6; Foglio 8 Particella 278 Subalterno 7; Foglio 8 Particella 630

Irregolarità e Spese:

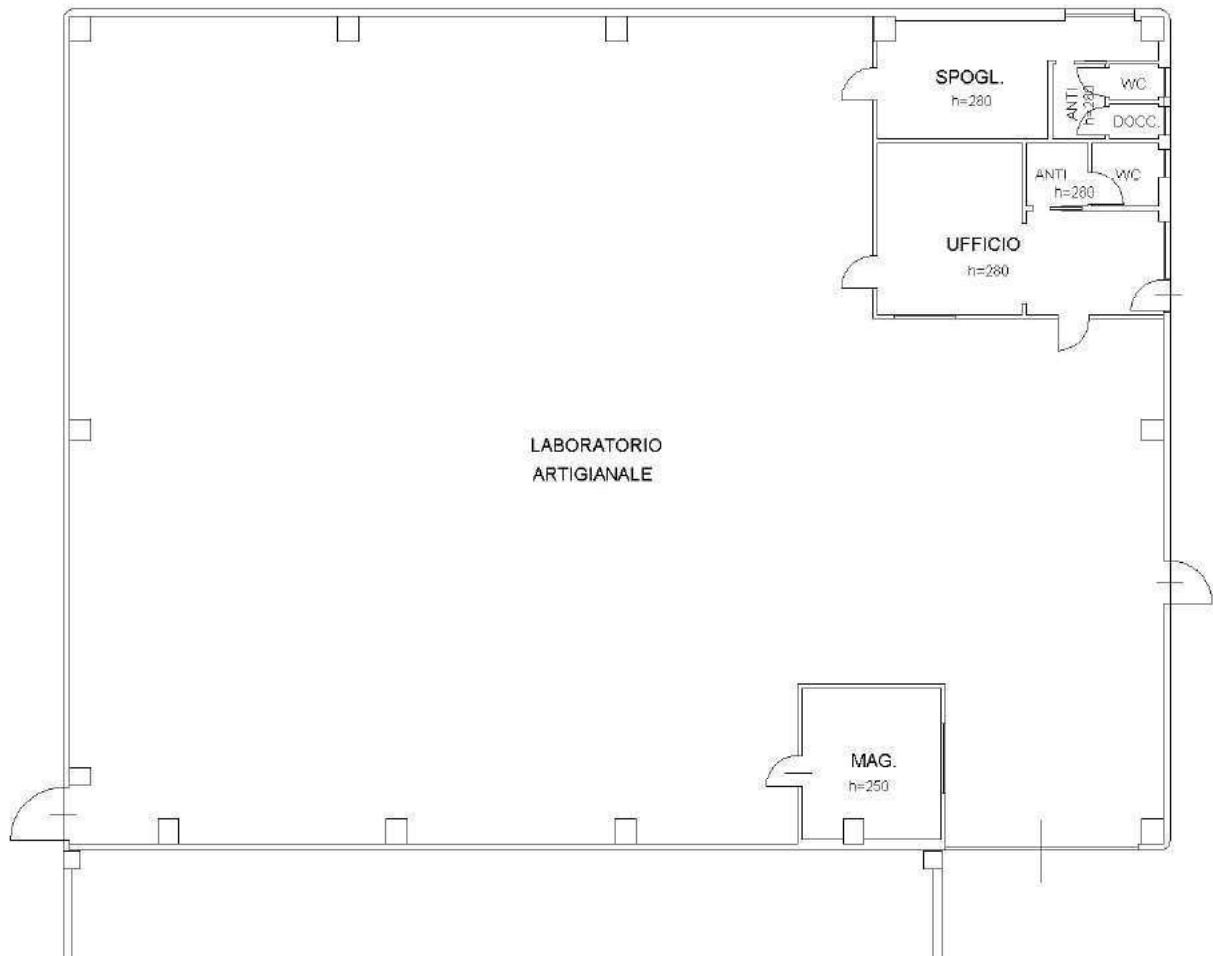
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastalmente il fabbricato industriale è stato
rappresentato nella sua dimensione originaria senza tenere conto di una variante presentata
con prot. SUAP 4880 del 04/04/2019

Regolarizzabili mediante: Deposito nuovo DOCFA

Deposito nuovo DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: Capannone 2.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Località produttiva Via Calnova, Via Alessandro Volta 17
Corpo di fabbrica costituito da uffici, servizi e capannone artigianale

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 8, particella 278, subalterno 8, indirizzo VIA VOLTA 17, piano TERRA ,
comune NOVENTA DI PIAVE , categoria D/7, rendita € 4573,90

Ulteriori informazioni: Atto del 16/09/2008 Pubblico ufficiale COMUNE DI NOVENTA DI PIAV
Sede NOVENTA DI PIAVE (VE) Repertorio n. 718 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO Trascrizione n. 21238.1/2008 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 29/09/2008

Derivante da: VARIAZIONE del 30/05/2019 Pratica n. VE0050819 in atti dal 31/05/2019
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17675.1/2019)

Irregolarità e Spese:

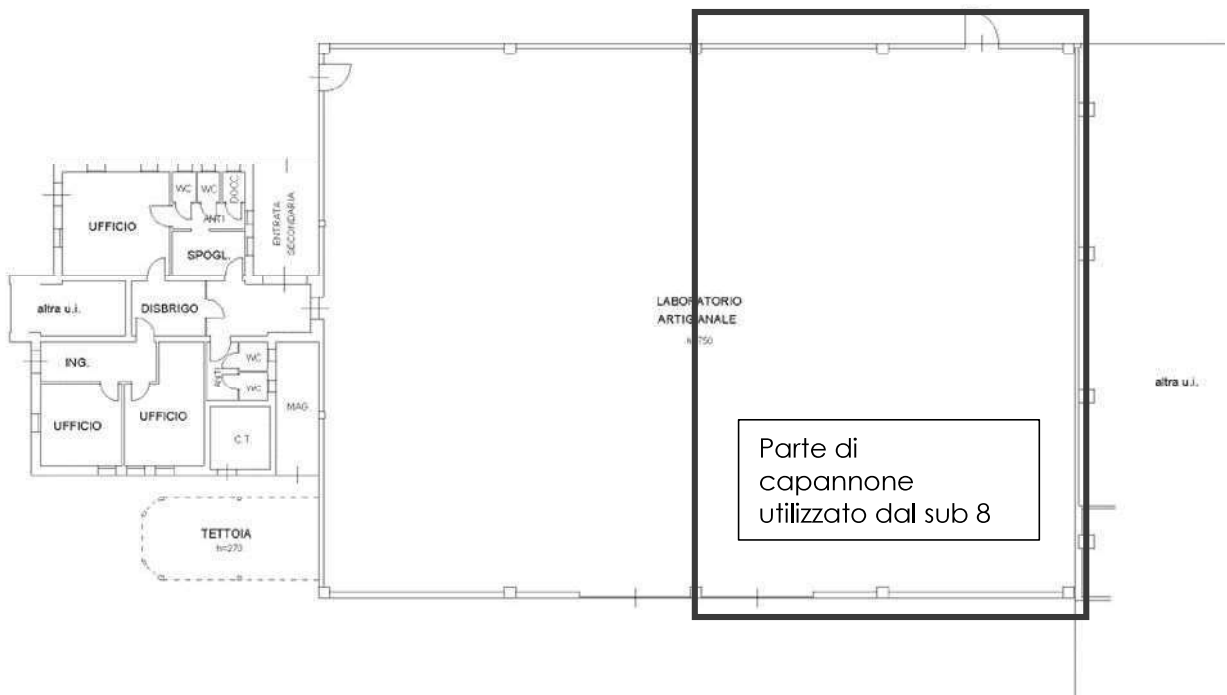
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastalmente il fabbricato industriale è stato rappresentato nella sua dimensione originaria senza tenere conto di una variante presentata con prot. SUAP 4880 del 04/04/2019

Regularizzabili mediante: Deposito nuovo DOCFA

Deposito nuovo DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale; note: Attualmente la BC Service utilizza sia il capannone identificato con il sub 8 che parte del sub 9 come da variante edilizia presentata e autorizzata con prot. SUAP 4880 del 04/04/2019



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 23/89

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 21/09/1990 al n. di prot. 23/89

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannoni

Numero pratica: 13/2018

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria di opere eseguite in assenza di permesso di costruire presso l'edificio produttivo artigianale/residenziale esistente e l'esecuzione di nuove opere interne per suddivisione in due unità il c

Oggetto: Permesso di Costruire in sanatoria

Presentazione in data 19/08/2016 al n. di prot. 10711

Rilascio in data 11/07/2018 al n. di prot. 10170

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannoni

Numero pratica: 4880

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: SCIA in variante al Permesso di Costruire n. 13/2018 del 11/07/2018

Oggetto: variante

Rilascio in data 04/04/2019 al n. di prot. 4880

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannoni

Numero pratica: 4801

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/02/1988 al n. di prot. 18/88

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannoni

Numero pratica: 2682

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia opere in conglomerato cementizio armato

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: Deposito C.A.

Presentazione in data 29/07/1988 al n. di prot. 2682

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannoni

Numero pratica: 68/2019

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: SCIA in variante al Permesso di Costruire n. 13/2018 del 11/07/2018

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/04/2019 al n. di prot. 4793

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannoni

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.38 del 30.09.2020 - Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art.13, comma 10, e articolo 14, comma 4, della L.R. n.14/2017
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di cui art. 42 delle N.T.O.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Lotto minimo 1500 mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	10,00 m

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.38 del 30.09.2020 - Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art.13, comma 10, e articolo 14, comma 4, della L.R. n.14/2017
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di cui art. 42 delle N.T.O.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Lotto minimo 1500 mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	10

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.38 del 30.09.2020 - Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art.13, comma 10, e articolo 14, comma 4, della L.R. n.14/2017
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di cui art. 42 delle N.T.O.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Lotto minimo 1500 mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	10,00

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posto al piano primo di un fabbricato che si suddivide in altre due unità: una a destinazione direzione (uffici) posta al piano terra del fabbricato principale proprio sotto l'appartamento e una costituita da un capannone al momento occupato da una carrozzeria. All'appartamento si accede attraverso una scala con ingresso prospiciente Via Alessandro Volta. L'appartamento ha un'esposizione con affaccio su tre lati (Est – Ovest - Sud). La facciata principale è esposta a sud mentre il lato nord è in aderenza con il capannone. E' dotata di area scoperta promiscua con l'ingresso degli uffici al piano terra. Il lotto è delimitato e recintato sul fronte principale e comprende cancello pedonale di ingresso all'abitazione e agli uffici, posto direttamente sulla strada principale oltre ad un cancello carraio che permette l'accesso al giardino su un'area scoperta utilizzata come posto auto. Sostanzialmente, si tratta di una porzione di un edificio a destinazione residenziale in origine pensata come casa del custode. L'immobile è di forma regolare, con copertura a quattro falde. Come si evince dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa di Piave l'abitazione risulta costruita nel corso degli anni tra il 2005 e il 2009.

Dall'accesso del vano scala si entra in uno spazio a disbrigo che suddivide l'immobile nella zona a giorno a Nord-Ovest e zona notte a Sud-Est. La zona giorno è costituita da un grande spazio aperto a destinazione cucina e soggiorno con una loggia a nord-est e un poggiolo a Sud. Sul fondo della zona a giorno, a nord, si accede ad un ampio ripostiglio comunicante con altri vani accessori all'abitazione. La zona notte è costituita dai due bagni e 3 camere serviti da un disimpegno. La matrimoniale posta a sud si affaccia ad un ampio poggiolo.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,57**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato esternamente si presenta in un discreto stato di conservazione. Le murature sono intonacate e non presentano particolari situazioni di fessurazione. Nella fascia al piano terra sono presenti segni di umidità di risalita con evidente distacco della finitura e degrado dell'intonaco. Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente qualità. I serramenti sono in legno e vetrocamera e scuri esterni in legno. I pavimenti delle camere sono in legno mentre gli altri locali sono pavimentati con piastrelle in gres. L'impianto elettrico è a norma. L'impianto di riscaldamento è con caldaia e termosifoni in acciaio. La caldaia è a condensazione marca Baxi modello "luna classic"

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il CTU dopo aver eseguito un rilievo metrico di verifica dei beni ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda delle unità immobiliari costituenti il Lotto Unico. I conteggi, in forma analitica, sono riportati nella sottostante tabella "Superfici reali ed equivalenti" relativa agli immobili del Lotto Unico. Le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionari, previa verifica metrico-strumentale delle dimensioni interne e delle altezze. Verifica a vista del distributivo dei locali e delle forometrie interne ed esterne. Si determina infine la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ed interni e al 50% dei muri divisorii con altre unità, applicando anche opportuni coefficienti di riduzione/incremento (rapporti mercantili) per le superfici accessorie (quali garage, locali accessori e di servizio, balconi/terrazze, portici, sottotetti etc.). Nella determinazione del "prezzo unitario" si è tenuto conto della collocazione dell'immobile e soprattutto della promiscuità con le realtà produttive in cui l'appartamento è inserito. Difatti l'unità immobiliare oggetto di stima, è stata realizzata come alloggio del custode. La presenza degli uffici al piano terra e dell'area esterna comune ai capannoni retrostanti, impongono una decurtazione sul valore medio per immobili simili.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
INGRESSO VANO SCALA - PT	sup lorda di pavimento	0	11,51	0,70	8,06	€ 1.135,00
INGRESSO	sup lorda di pavimento	0	6,60	0,80	5,28	€ 1.135,00
RIPOSTIGLIO 1	sup lorda di pavimento	0	14,21	0,80	11,37	€ 1.135,00
RIPOSTIGLIO 2	sup lorda di pavimento	0	3,64	0,80	2,91	€ 1.135,00

RIPOSTIGLIO 3	sup lorda di pavimento	0	11,21	0,80	8,97	€ 1.135,00
BAGNO 1	sup lorda di pavimento	0	7,95	0,90	7,16	€ 1.135,00
BAGNO 2	sup lorda di pavimento	0	3,05	0,90	2,75	€ 1.135,00
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	0	6,05	0,80	4,84	€ 1.135,00
CAMERA 1	sup lorda di pavimento	0	15,58	1,00	15,58	€ 1.135,00
CAMERA 2	sup lorda di pavimento	0	14,91	1,00	14,91	€ 1.135,00
CAMERA 3	sup lorda di pavimento	0	9,28	1,00	9,28	€ 1.135,00
LOGGIA 1	sup lorda di pavimento	0	2,43	0,35	0,85	€ 1.135,00
LOGGIA 2	sup lorda di pavimento	0	2,35	0,35	0,82	€ 1.135,00
POGGIOLO 1	sup lorda di pavimento	0	4,60	0,35	1,61	€ 1.135,00
POGGIOLO 2	sup lorda di pavimento	0	4,20	0,35	1,47	€ 1.135,00
			117,57		95,85	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Capannone 1

Complesso immobiliare a carattere industriale, formato da un capannone con uffici e area scoperta. La parte direzionale è prospiciente Via Volta ed è costituita da una serie di locali a destinazione uffici, spogliatoio, servizi igienici e centrale termica. Il disbrigo che collega i vani interni conduce ad un collegamento con il capannone posto a nord-est del fabbricato. Il capannone si presenta in uno stato di sufficiente conservazione. Senza particolari finiture. Le murature di tamponamento sono realizzate in blocchi di cemento non intonacati. La struttura portante è in pilastri in calcestruzzo armato prefabbricato e copertura in pannelli prefabbricati. La pavimentazione è in cemento industriale privo di rivestimento protettivo.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **438,50**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50 - 7.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il CTU dopo aver eseguito un rilievo metrico di verifica dei beni ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda delle unità immobiliari costituenti il Lotto Unico. I conteggi, in forma analitica, sono riportati nella sottostante tabella "Superfici reali ed equivalenti" relativa agli immobili del Lotto Unico. Le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionari, previa verifica metrico-strumentale delle dimensioni interne e delle altezze. Verifica a vista del distributivo dei locali e delle forometrie interne ed esterne. Si determina infine la superficie commerciale considerando come tale la superficie netta interna. Nella determinazione del "prezzo unitario" si è tenuto conto della collocazione dell'immobile e soprattutto della promiscuità con le realtà produttive in cui questa unità è inserita.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
INGRESSO UFFICI	superf. interna netta	0	9,37	1,00	9,37	€ 650,00
UFFICIO 1	superf. interna netta	0	13,60	1,00	13,60	€ 650,00
UFFICIO 2	superf. interna netta	0	16,60	1,00	16,60	€ 650,00
UFFICIO 3	superf. interna netta	0	22,17	1,00	22,17	€ 650,00
ANTIBAGNO 1	superf. interna netta	0	7,61	0,80	6,09	€ 650,00
SERVIZI 1 (2WC+DOCCIA)	superf. interna netta	0	4,05	0,80	3,24	€ 650,00
SPOGLIATOIO	superf. interna netta	0	6,56	1,00	6,56	€ 650,00
DISBRIGO P.T.	superf. interna netta	0	17,82	0,90	16,04	€ 650,00
ANTIBAGNO 2	superf. interna netta	0	3,79	0,80	3,03	€ 650,00
SERVIZI 2 (2 WC)	superf. interna netta	0	3,23	0,80	2,58	€ 650,00
ENTRATA SECONDARIA	superf. interna netta	0	14,21	0,30	4,26	€ 650,00

MAGAZZINO ESTERNO APERTO	superf. interna netta	0	11,21	0,30	3,36	€ 650,00
CENTRALE TERMICA	superf. interna netta	0	7,53	0,50	3,77	€ 650,00
Area industriale	superf. interna netta	2255.63	300,75	1,00	300,75	€ 450,00
			438,50		411,42	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Capannone 2

Edificio a carattere industriale, formato da un capannone con uffici, servizi e area scoperta. Il capannone si presenta in buono stato di conservazione. Senza particolari finiture. Le murature di tamponamento sono realizzate in blocchi di cemento intonacati. La struttura portante è in pilastri in calcestruzzo armato prefabbricato e copertura in pannelli prefabbricati. La pavimentazione è in cemento industriale con rivestimento protettivo antipolvere. L'impiantistica è in buono stato e a norma. All'interno il capannone è attrezzato con macchinari e carri ponte di proprietà della
L'area scoperta esterna risulta essere promiscua con il capannone, sempre di proprietà dell'esecutato, identificato al sub 8, part. 278 del foglio 8. Questa promiscuità dovuta all'unico passo carraio crea delle situazioni di criticità nel carico e scarico materiali. Al fabbricato si accede dal lato est dove sono collocati gli uffici, con accesso pedonale, e dal lato sud con passo carraio

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.059,34**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 9,60

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il CTU dopo aver eseguito un rilievo metrico di verifica dei beni ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda delle unità immobiliari costituenti il Lotto Unico. I conteggi, in forma analitica, sono riportati nella sottostante tabella "Superfici reali ed equivalenti" relativa agli immobili del Lotto Unico. Le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionati, previa verifica metrico-strumentale delle dimensioni interne e delle altezze. Verifica a vista del distributivo dei locali e delle forometrie interne ed esterne. Si determina infine la superficie commerciale considerando come tale la superficie netta interna. Nella determinazione del "prezzo unitario" si è tenuto conto della collocazione dell'immobile e soprattutto della promiscuità con le realtà produttive in cui questa unità è inserita.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
LABORATORIO ARTIGIANALE B	superf. interna netta	6989	728,10	1,00	728,10	€ 590,00
MAGAZZINO DEPOSITO C	superf. interna netta	2484	331,24	1,00	331,24	€ 590,00
			1.059,34		1.059,34	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - 2023

Zona: Noventa di Piave

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: dal 24/12/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BIANCHINI ANTONIO, in data 09/12/1999, ai nn. 95389; trascritto a UFFICIO TERRITORIO DI VENEZIA, in data 24/12/1999, ai nn. 38639/23982.

Note: Concessione di diritto di superficie ha la durata di anni 99 rinnovabile alla scadenza a richiesta del concessionario o suoi aventi causa, con preavviso di 12 mesi dalla scadenza, per ulteriore periodo di anni 99

Titolare/Proprietario: dal 29/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso; trascritto a UFFICIO TERRITORIO DI VENEZIA, in data 29/09/2008, ai nn. 34653/21238.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannoni 1 e 2

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Noventa Di Piave (VE), Via Volta 15 **Libero**

Note: Attualmente l'appartamento è occupato dagli esecutati e precisamente sono li residenti:

Identificativo corpo: Capannone 1

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Noventa Di Piave (VE), Via Alessandro Volta 13

Occupato da senza alcun titolo.

Note: Attualmente gli uffici sono inutilizzati mentre il capannone risulta formalmente occupato dalla senza alcun contratto d'affitto. Non è stato possibile contattare nessun rappresentate della carrozzeria

Identificativo corpo: Capannone 2

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Noventa Di Piave (VE), Via Alessandro Volta 17

Occupato da senza alcun titolo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: SERVITU' DI DISTANZA A TITOLO DI PERMUTA; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 23/04/2004 ai nn. 15903/10014: NEL TITOLO SI LEGGE QUANTO SEGUE:

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 12/04/2011 ai nn. 11990/7560; . . .
QUALE PIENA PROPRIETARIA
DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE IDENTIFICATO IN CATASTO
FABBRICATI CON IL MAPPALE 630, HA ACCONSENTITO CHE LA :
QUALE PROPRIETARIA IN DIRITTO DI
SUPERFICIE DEL MAPPALE 488 E IL MEDESIMO COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE QUALE
PROPRIETARIO DELL'AREA DEL MAPPALE 488, CHE HANNO ACCETTATO, COSTRUISCA UNA
COPERTURA SUL MAPPALE 488, CHE VIENE A TROVARSI A DISTANZA INFERIORE A QUELLA
LEGALE DALLA SUA PROPRIETA' (MAPPALE 630), E PRECISAMENTE AD UNA DISTANZA DI
METRI 5,00 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) VENENDOSI PERTANTO A COSTITUIRE A
CARICO DELLA PROPRIETA' DELLA LA
RELATIVA SERVITU' . .

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c.;
Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/09/2013 ai nn.
25712/17761;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannoni 1 e 2

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

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 17.041,10 ; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2013 ai nn. 30616/4536 ; Note: Annotazione RG 1781 RP 284 del 18-01-2019 RESTRIZIONE DI BENI
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 550.000,00; Importo capitale: € 539.981,77 ; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 12/11/2013 ; Note: Annotazione RESTRIZIONE DI BENI RG 2998 RP 411 del 26-01-2018 Annotazione RESTRIZIONE DI BENI RG 1780 RP 283 del 18-01-2019 Annotazione RESTRIZIONE DI BENI RG 26087 RP 2717 del 27-07-2023
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00 ; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 28/11/2002 ai nn. 39255/8261
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 05/12/2006 ai nn. 52514/12914
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 180.972,23 ; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2016 ai nn. 30617/4537
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00 ; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 10/10/2022 ai nn. 37132/6567 ; Note: RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA RG 39255 RP 8261 DEL 28-11-2002
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00 ; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 28/11/2002 ai nn. 39255/8261

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA
MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ;
Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 05/12/2006 ai nn.
52514/12914

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 180.972,23 ; Iscritto/trascritto a
Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2016 ai nn. 30617/4537

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-
riscossione contro; Derivante da: 0424 RUOLO; Importo ipoteca: € 131.931,72; Importo
capitale: € 65.965,86

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A
GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: €
450.000,00 ; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data
10/10/2022 ai nn. 37132/6567 ; Note: RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA RG 39255 RP
8261 DEL 28-11-2002

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA
MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00 ;
Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 28/11/2002 ai nn.
39255/8261

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA
MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ;
Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 05/12/2006 ai nn.
52514/12914

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 180.972,23 ; Iscritto/trascritto a
Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2016 ai nn. 30617/4537

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A
GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: €
450.000,00 ; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data

10/10/2022 ai nn. 37132/6567 ; Note: RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA RG 39255 RP 8261 DEL 28-11-2002

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/10/2023 ai nn.
36557/27238;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/10/2023 ai nn.
36557/27238;

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/10/2023 ai nn.
36557/27238;

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Noventa Di Piave (VE), Via Alessandro Volta 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: Capannone 1

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Noventa Di Piave (VE), Via Alessandro Volta 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: Capannone 2

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Noventa Di Piave (VE), Via Alessandro Volta 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo, per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Noventa di Piave.

8.3. Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.922,05.

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo, per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO VANO	8,06	€ 1.135,00	€ 9.148,10
SCALA - PT			
INGRESSO	5,28	€ 1.135,00	€ 5.992,80
RIPOSTIGLIO 1	11,37	€ 1.135,00	€ 12.904,95
RIPOSTIGLIO 2	2,91	€ 1.135,00	€ 3.302,85
RIPOSTIGLIO 3	8,97	€ 1.135,00	€ 10.180,95
BAGNO 1	7,16	€ 1.135,00	€ 8.126,60
BAGNO 2	2,75	€ 1.135,00	€ 3.121,25
DISIMPEGNO	4,84	€ 1.135,00	€ 5.493,40
CAMERA 1	15,58	€ 1.135,00	€ 17.683,30
CAMERA 2	14,91	€ 1.135,00	€ 16.922,85
CAMERA 3	9,28	€ 1.135,00	€ 10.532,80
LOGGIA 1	0,85	€ 1.135,00	€ 964,75
LOGGIA 2	0,82	€ 1.135,00	€ 930,70
POGGIOLO 1	1,61	€ 1.135,00	€ 1.827,35
POGGIOLO 2	1,47	€ 1.135,00	€ 1.668,45

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 108.801,10
Valore corpo	€ 108.801,10
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.801,10
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.801,10
Valore di stima	€ 0,00

Capannone 1. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 207.273,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO UFFICI	9,37	€ 650,00	€ 6.090,50
UFFICIO 1	13,60	€ 650,00	€ 8.840,00
UFFICIO 2	16,60	€ 650,00	€ 10.790,00
UFFICIO 3	22,17	€ 650,00	€ 14.410,50
ANTIBAGNO 1	6,09	€ 650,00	€ 3.958,50
SERVIZI (2WC+DOCCIA)	1 3,24	€ 650,00	€ 2.106,00
SPOGLIATOIO	6,56	€ 650,00	€ 4.264,00
DISBRIGO P.T.	16,04	€ 650,00	€ 10.426,00
ANTIBAGNO 2	3,03	€ 650,00	€ 1.969,50
SERVIZI 2 (2 WC)	2,58	€ 650,00	€ 1.677,00
ENTRATA SECONDARIA	4,26	€ 650,00	€ 2.769,00

MAGAZZINO	3,36	€ 650,00	€ 2.184,00
ESTERNO APERTO			
CENTRALE TERMICA	3,77	€ 650,00	€ 2.450,50
Area industriale	300,75	€ 450,00	€ 135.337,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 207.273,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 388.768,90
Promiscuità accesso e degrado fabbricato detrazione del 10.00%			€ -38.876,89
Valore corpo			€ 278.582,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 278.582,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 278.582,50
Valore di stima			€ 0,00

Capannone 2. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 593.760,07, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Calcolo sulla base del valore catastale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LABORATORIO	728,10	€ 590,00	€ 429.579,00
ARTIGIANALE B			
MAGAZZINO	331,24	€ 590,00	€ 195.431,60
DEPOSITO C			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 625.010,60
Accesso promiscuo con altra attività detrazione del 5.00%	€ -31.250,53
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 647.948,16
Accesso promiscuo con altra attività detrazione del 5.00%	€ -32.397,41
Valore corpo	€ 604.655,42
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 604.655,42
Valore complessivo diritto e quota	€ 604.655,42
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	95,85	€ 108.801,10	€ 108.801,10
Capannone 1	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	411,42	€ 278.582,50	€ 278.582,50
Capannone 2	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.059,34	€ 604.655,42	€ 604.655,42

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 49.601,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: I tre corpi individuati all'interno del Lotto 1 sono alienabili separatamente in quanto sono completamente autonomi sia strutturalmente che per la parte impiantistica. Di fatto già ora sono utilizzati in modo separato

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione e Capannoni

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.793,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 998,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 4.484,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 936.353,07

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: Abitazione**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: Capannone 1

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: Capannone 2

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: I tre corpi individuati all'interno del Lotto 1 sono alienabili separatamente in quanto sono completamente autonomi sia strutturalmente che per la parte impiantistica. Di fatto già ora sono utilizzati in modo separato. Resta la difficoltà nella vendita per l'abitazione (nata a suo tempo come abitazione del custode) per la presenza di promiscuità nel BCNC (spazio scoperto) comune a tutti i subalterni del Lotto 1 e per la sua collocazione in area prettamente industriale

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati Lotto 1

Allegato 1 – Documentazione fotografica – abitazione

Allegato 2 – Documentazione atti legittimanti – abitazione

Allegato 3 – Documentazione anagrafica

Allegato 4 – Documentazione fotografica – Capannone 1

Allegato 5 - Documentazione atti legittimanti – Capannone 1

Allegato 6 - Documentazione fotografica – Capannone 2

Allegato 7 - Documentazione atti legittimanti – Capannone 2

Allegato 8 - Documentazione catastale Lotto 1 proprietà Vieffe

Allegato 9 – Visure ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La cessione dell'immobile strumentale sconta il regime di esenzione I.V.A. e nel caso di imponibilità ad I.V.A., obbligatoria o su opzione, si applica l'aliquota ordinaria del 22%. L'aggiudicazione di immobili strumentali soggetti ad IVA comporta l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, dell'imposta catastale nella misura del 1% e dell'imposta ipotecaria nella misura del 3%. Restano inoltre dovuti l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Fabbricato residenziale industriale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo Abitazione: 1/1 - Piena proprietà</p> <p>Corpo Capannone 1: 1/1 - Piena proprietà</p> <p>Corpo Capannone 2: 1/1 - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo Abitazione: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> sede in NOVENTA DI PIAVE (VE) P. IVA, foglio 8, particella 278, subalterno 10, indirizzo VIA VOLTA 13, piano TERRA - PRIMO, comune NOVENTA DI PIAVE , categoria A/2, classe 2, consistenza 7 VANI, superficie 190, rendita € 433,82</p> <p>Corpo Capannone 1: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> sede in NOVENTA DI PIAVE (VE) P.IVA 01975220276, foglio 8, particella 278, subalterno 9, indirizzo VIA VOLTA 13, piano TERRA , comune NOVENTA DI PIAVE , categoria D/7, rendita € 6312,40</p> <p>Corpo Capannone 2: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> sede in NOVENTA DI PIAVE (VE) P.IVA 01975220276, foglio 8, particella 278, subalterno 8, indirizzo VIA VOLTA 17, piano TERRA , comune NOVENTA DI PIAVE , categoria D/7, rendita € 4573,90</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 936.353,07€

Beni in **Noventa Di Piave (VE)**
Località/Frazione **Romanziol**
Via Romanziol 148

Lotto: 002 - Casa colonica e terreni

Risposta al primo punto del quesito

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

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

- A la quota pari all'intera nuda proprietà degli immobili siti in Noventa di Piave Fg. 2 part. 13 sub. 2 e Fg. e part. 46 - 96 - 98 è pervenuta per atto di donazione del 20/05/1992 N. Rep. 182957 Notaio DE MEZZO MARIA con sede in San Donà di Piave (VE) trascritto il 23/07/1992 nn. 16382/11933 da potere di _____ il quale ha riservato per se l'usufrutto vitalizio

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Parte di edificio a carattere prettamente agricolo inserito in un contesto di particolare pregio ambientale per la presenza dell'area agricola ed il corso del fiume Piave.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

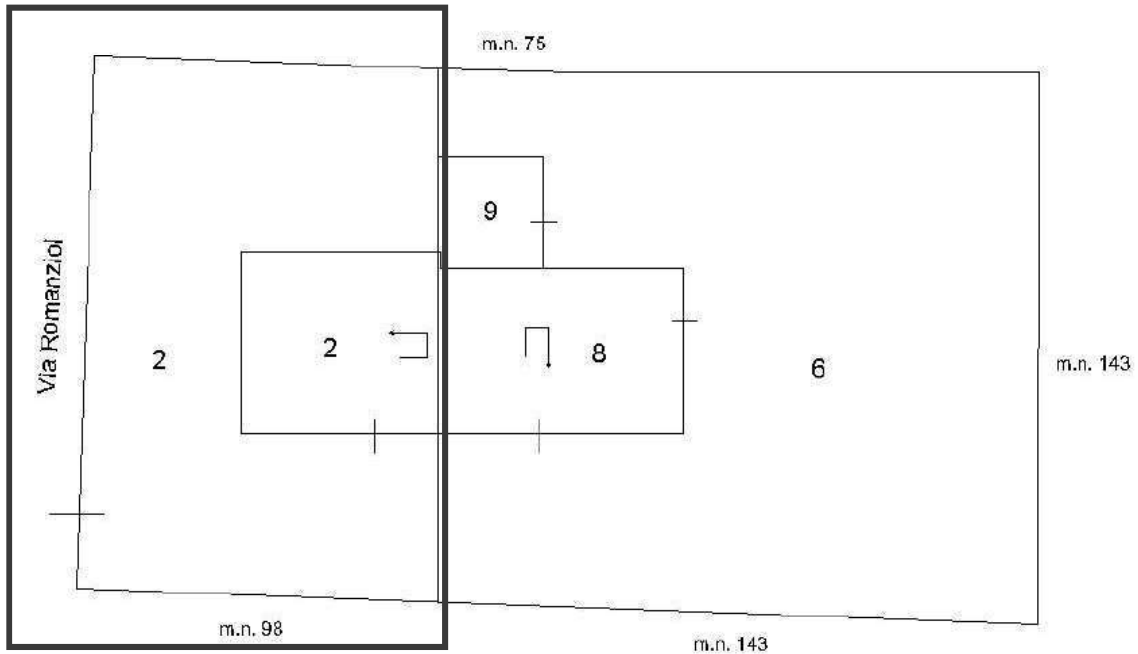
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Piave.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /



Identificativo corpo: Abitazione.

Sita in Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Romanziol, Via Romanziol 148

Parte di edificio a carattere agricolo. Si sviluppa su tre piani fuori terra compreso l'ampio sottotetto a suo tempo a destinazione granaio.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Nuda proprietà 1/1

Usufrutto 1/1, foglio 2, particella

13, subalterno 2, indirizzo VIA ROMANZIOL n. 148, piano T - 1 - 2, comune NOVENTA DI PIAVE , categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5 VANI, superficie 216, rendita € 490,63

Derivante da: Atto del 20/07/1992 Pubblico ufficiale DE MEZZO Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE)

Repertorio n. 182957 - UR Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) Registrazione n. 1222 registrato in data 03/08/1992 - DIVIS. E DONAZIONE Voltura n. 14376.4/1992 - Pratica n. 347190 in atti dal 14/12/2001

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata voltura per morte di

Regularizzabili mediante: Deposito VOLTURA

Deposito voltura: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione dello scoperto

Regularizzabili mediante: Deposito nuovo DOCFA

Deposito DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno 1.

agricolo sito in Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Romanzio, Via Romanzio
Lotto di terreno in area agricola a ridosso del fabbricato di proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: 1.

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 2.

Diritto di: Usufrutto per 1/1 , sezione censuaria

NOVENTA DI PIAVE , foglio 2, particella 46, qualità VIGNETO, superficie catastale 60 ca, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,36

Ulteriori informazioni:

Derivante da: Atto del 20/07/1992 Pubblico ufficiale DE MEZZO Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) Repertorio n. 182957 - UR Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) Registrazione n. 1222 registrato in data 03/08/1992 - DIVIS. E DONAZIONE Voltura n. 14376.4/1992 - Pratica n. 347190 in atti dal

14/12/2001

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata voltura per morte di

Regolarizzabili mediante: Deposito VOLTURA

Deposito voltura: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno 2.

Agricolo sito in Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Romanziol, Via Romanziol
Lotto di terreno in area agricola a ridosso del fabbricato di proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: 1.

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 2.

Diritto di: Usufrutto per 1/1 , sezione censuaria

NOVENTA DI PIAVE , foglio 2, particella 96, qualità SEMINATIVO, superficie catastale 31 are 05
ca, reddito dominicale: € 23,72, reddito agrario: € 16,04

Ulteriori informazioni:

'07/1992 Pubblico ufficiale DE MEZZO Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE)
r Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) Registrazione n. 1222 registrato in
E DONAZIONE Voltura n. 14376.4/1992 - Pratica n. 347190 in atti dal

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata voltura per morte di PADOVAN
VITTORIO

Regolarizzabili mediante: Deposito VOLTURA

Deposito voltura: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno 3.

Agricolo sito in Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Romanziol, Via Romanziol
Lotto di terreno in area agricola a ridosso del fabbricato di proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: 1.

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 2.

Diritto di: Usufrutto per 1/1 , sezione censuaria

NOVENTA DI PIAVE , foglio 2, particella 98, qualità SEMINATIVO 2, superficie catastale 1 are 54
ca, reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 0,80

Ulteriori informazioni:

Derivante da: Atto del 20/07/1992 Pubblico ufficiale DE MEZZO Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Repertorio n. 182957 - UR Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) Registrazione n. 1222 registrato in
data 03/08/1992 - DIVIS. E DONAZIONE Voltura n. 14376.4/1992 - Pratica n. 347190 in atti dal
14/12/2001

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata voltura per morte di

Regolarizzabili mediante: Deposito VOLTURA

Deposito voltura: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 121/1 e successive varianti.
 Intestazione:
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RURALE
 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
 Presentazione in data 10/09/1985 al n. di prot. 5385
 Rilascio in data 31/07/1986 al n. di prot. 62/86
 Abitabilità/agibilità in data 10/08/1988 al n. di prot. 8280

NOTE: VARIANTE alla Concessione edilizia 62/88 presentata in data 26-11-1987e rilasciata il 18-07-1988

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

4.1.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014 è st
Zona omogenea:	Zone E" (art.17 delle N.t.O.)
Norme tecniche di attuazione:	il mappale 98 e porzione dei mappali ricadono in "Fascia di rispetto stradale" (art.33 delle N.t.O.).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	6,50
Altro:	L'edificio ricade in fascia di rispetto stradale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Art. 21. Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola 1. Il PI individua alcuni edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. In ogni caso, è ammesso il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola, anche se non individuate negli elaborati grafici ma la cui cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola è dimostrata da idonea relazione agronomica, in conformità alle destinazioni d'uso indicate nell'Allegato 3 alle N.T.O. (Disciplina degli edifici non più funzionali al fondo) qualora previste, e alle seguenti prescrizioni: a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola; b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 50 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti, ovvero entro le aree agricole di pertinenza di cui al precedente Art. 20 comma 8. Qualora l'edificio esistente sia localizzato in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela. c) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza. d) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza. e) Non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica. f) Gli edifici non più funzionali al fondo possono avere la destinazione residenziale nei limiti di cui ai successivi commi, se rispettano le distanze minime dagli allevamenti esistenti, altrimenti possono essere recuperati come spazi accessori o di servizio alla residenza. 2. Attraverso le modalità di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, sarà possibile il recupero in loco delle volumetrie esistenti con destinazione residenziale fino al limite massimo di 150 mq di S.n.p. qualora ammessa dall'Allegato 3 alle N.T.O. Nella sola modalità di cui alla lettera b), qualora le volumetrie recuperabili superino il limite di 150 mq di S.n.p. è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola volumetria eccedente, secondo lo schema definito al precedente Art. 13 commi 12 e 13. 3. Nel caso in cui il recupero della volumetria avvenga attraverso intervento di ristrutturazione con demolizione (anche parziale), la ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, compositive e formali stabilite nel precedente Art. 18: abitazione rurale. 4. Il riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate non comprese nell'Allegato 3 alle N.T.O. (Disciplina degli edifici non più funzionali al fondo) è soggetto a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16, che dovrà essere corrisposto al comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3

	del 17/01/2014 è st
Zona omogenea:	Zone E" (art.17 delle N.t.O.)
Norme tecniche di attuazione:	il mappale 98 e porzione dei mappali ricadono in "Fascia di rispetto stradale" (art.33 delle N.t.O.).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 1

Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014 è st
Zona omogenea:	Zone E" (art.17 delle N.t.O.)
Norme tecniche di attuazione:	il mappale 98 e porzione dei mappali ricadono in "Fascia di rispetto stradale" (art.33 delle N.t.O.).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 2

Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014 è st
Zona omogenea:	Zone E" (art.17 delle N.t.O.)
Norme tecniche di attuazione:	Il mappale 98 e porzione dei mappali ricadono in "Fascia di rispetto stradale" (art.33 delle N.t.O.).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Descrizione: di cui al punto Abitazione

Il fabbricato sorge a ridosso della Via Romanziol. Pur avendo subito nel tempo varie trasformazioni, la parte oggetto della presente relazione di stima, ha mantenuto il suo carattere di architettura rurale. La struttura è in muratura "faccia a vista" con evidenti segni di interventi strutturali recenti per consolidare gli architravi delle finestre. In facciata si evidenziano i marcapiani dei solai realizzati con tre corsi di mattoni pieni. Da una prima analisi l'edificio risulta costruito su fondazione in muratura. Non sono presenti nelle facciate esterne segni di fessurazioni o cedimenti strutturali. L'accesso da Via Romanziol conduce ad un ampio spazio comune con le proprietà confinanti.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **247,84**

E' posto al piano: Terra - primo e secondo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 148; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il CTU dopo aver eseguito un rilievo metrico di verifica dei beni ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda delle unità immobiliari costituenti il Lotto Unico. I conteggi, in forma analitica, sono riportati nella sottostante tabella "Superfici reali ed equivalenti" relativa agli immobili del Lotto Unico. Le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionari, previa verifica metrico-strumentale delle dimensioni interne e delle altezze. Verifica a vista del distributivo dei locali e delle forometrie interne ed esterne. Si determina infine la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al netto dei muri esterni ed interni, applicando anche opportuni coefficienti di riduzione/incremento (rapporti mercantili) per le superfici accessorie (portici, sottotetti). Nella determinazione del "prezzo unitario" si è tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato e della qualità delle strutture che costituiscono l'ossatura portante (travature e solai).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PORTICO P.T.	superf. interna netta	0	8,95	0,35	3,13	€ 320,00
SOGGIORNO PRANZO P.T.	superf. interna netta	61.4	22,74	1,00	22,74	€ 320,00
CUCINA P.T.	superf. interna netta	43.12	15,97	1,00	15,97	€ 320,00
DISBRIGO P.T.	superf. interna netta	5.67	2,10	0,80	1,68	€ 320,00

BAGNO P.T.	superf. interna netta	19.22	7,12	0,90	6,41	€ 320,00
RIPOSTIGLIO 1 P.T.	superf. interna netta	6.29	2,33	0,80	1,86	€ 320,00
RIPOSTIGLIO 2 P.T.	superf. interna netta	12.26	4,54	0,80	3,63	€ 320,00
VANO SCALA	superf. interna netta	0	5,89	0,70	4,12	€ 320,00
CAMERA 1 P.P.	superf. interna netta	40.81	14,84	1,00	14,84	€ 320,00
CAMERA 2 P.P.	superf. interna netta	50.46	18,35	1,00	18,35	€ 320,00
CAMERA 3 P.P.	superf. interna netta	50.02	18,19	1,00	18,19	€ 320,00
CAMERA 4 P.P.	superf. interna netta	24.75	9,00	1,00	9,00	€ 320,00
DISIMPEGNO P.P.	superf. interna netta	6.46	2,35	0,80	1,88	€ 320,00
MAGAZZINO SOTTOTETTO	superf. interna netta	300.22	115,47	0,50	57,74	€ 320,00
			247,84		179,54	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno 1

Piccolo appezzamento di terreno posto in area agricola a ridosso del centro di Noventa di Piave. Confina con il lotto dove sorge il fabbricato di proprietà

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.600,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Selviculture non coltivato

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale netta	0	1.600,00	1,00	1.600,00	€ 4,00
			1.600,00		1.600,00	

Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno 2

Piccolo appezzamento di terreno posto in area agricola a ridosso del centro di Noventa di Piave. Confina con il lotto dove sorge il fabbricato di proprietà

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.105,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Selviculture non coltivato

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale netta	0	3.105,00	1,00	3.105,00	€ 4,90
			3.105,00		3.105,00	

Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno 3

Piccolo appezzamento di terreno posto in area agricola a ridosso del centro di Noventa di Piave. Confina con il lotto dove sorge il fabbricato di proprietà

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **154,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Selvicolture non coltivato

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale netta	0	154,00	1,00	154,00	€ 4,90
			154,00		154,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

usufrutto dal 20/05/1992 al . In forza di atto di donazione; trascritto a UFFICIO TERRITORIO DI VENEZIA, in data 23/07/1992, ai nn. 16382/11933.

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di divisione; trascritto a UFFICIO TERRITORIO DI VENEZIA, in data 23/07/1992, ai nn. 16380/11931.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e terreni

Identificativo corpo: Abitazione

Sito in Noventa Di Piave (VE), Via Romanziol 148 **Libero**

Note: Attualmente l'immobile non risulta abitato

Identificativo corpo: Terreno

Agricolo sito in Noventa Di Piave (VE), Via Romanziol **Libero**

Identificativo corpo: Terreno

Agricolo sito in Noventa Di Piave (VE), Via Romanziol **Libero**

Identificativo corpo: Terreno

Agricolo sito in Noventa Di Piave (VE), Via Romanziol **Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 17.041,10 ; Iscritto/trascritto a Ufficio
Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2013 ai nn. 30616/4536

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e terreni

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 550.000,00; Importo capitale: € 539.981,77 ; Iscritto/trascritto a
Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 12/11/2013 ai nn. 29618/4363

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e terreni

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. contro
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 180.972,23 ; Iscritto/trascritto a
Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 25/11/2013 ai nn. 30617/4537

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e terreni

6.2.2 **Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori contro
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 30/10/2023 ai nn.
36557/27238;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e terreni

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Noventa Di Piave (VE), Via Romanziol

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /**Avvertenze ulteriori:** /**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo, per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona. Per i beni in esame si è poi stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale utilizzando i valori medi risultati dalla consultazione dei valori forniti dell'OMI sia per quanto attiene il fabbricato che per i terreni. Per quest'ultimi, il CTU ha dovuto considerare la contenuta dimensione e dare un valore a stima sintetica a vista che tenesse conto di questo parametro. Il valore unitario moltiplicato per la superficie commerciale del fabbricato e dei terreni, ha portato alla valutazione del più probabile valore venale commerciale complessivo dei beni che costituiscono il lotto.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Noventa di Piave.

8.3. Valutazione corpi:**Abitazione.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.452,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PORTICO P.T.	3,13	€ 320,00	€ 1.001,60
SOGGIORNO PRANZO P.T.	22,74	€ 320,00	€ 7.276,80
CUCINA P.T.	15,97	€ 320,00	€ 5.110,40
DISBRIGO P.T.	1,68	€ 320,00	€ 537,60
BAGNO P.T.	6,41	€ 320,00	€ 2.051,20

RIPOSTIGLIO 1 P.T.	1,86	€ 320,00	€ 595,20
RIPOSTIGLIO 2 P.T.	3,63	€ 320,00	€ 1.161,60
VANO SCALA	4,12	€ 320,00	€ 1.318,40
CAMERA 1 P.P.	14,84	€ 320,00	€ 4.748,80
CAMERA 2 P.P.	18,35	€ 320,00	€ 5.872,00
CAMERA 3 P.P.	18,19	€ 320,00	€ 5.820,80
CAMERA 4 P.P.	9,00	€ 320,00	€ 2.880,00
DISIMPEGNO P.P.	1,88	€ 320,00	€ 601,60
MAGAZZINO	57,74	€ 320,00	€ 18.476,80
SOTTOTETTO			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 57.452,80
Valore corpo	€ 57.452,80
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 57.452,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.452,80
Valore di stima	€ 0,00

Terreno. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.600,00	€ 4,90	€ 7.840,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.840,00
Valore corpo	€ 8.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.200,00
Valore di stima	€ 0,00

Terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.214,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	3.105,00	€ 4,90	€ 15.214,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.214,50
Valore corpo	€ 15.214,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.214,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.214,50
Valore di stima	€ 0,00

Terreno. Agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 754,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------	------------------------	---------------------------

Equivalente			
Terreno agricolo	154,00	€ 4,90	€ 754,60
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 754,60
Valore corpo			€ 877,30
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 877,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 877,30
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione		179,54	€ 57.452,80	€ 57.452,80
Terreno	Agricolo	1.600,00	€ 8.200,00	€ 8.200,00
Terreno	Agricolo	3.105,00	€ 15.214,50	€ 15.214,50
Terreno	Agricolo	154,00	€ 877,30	€ 877,30

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 4.087,23

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il CTU ritiene che pur essendo i beni oggetti di esecuzione immobiliare, catastalmente distinti, sono più appetibili se venduti in un unico lotto

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 294,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 74.563,37

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:** Abitazione**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il CTU ritiene che pur essendo i beni oggetti di esecuzione immobiliare, catastalmente distinti, sono più appetibili se venduti in un unico lotto

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati Lotto 2

Allegato 1 – Documentazione fotografica**Allegato 2 – Documentazione atti legittimanti****Allegato 3 – Documentazione catastale Lotto 2****Allegato 4 - Documentazione anagrafica****Allegato 5 – Visure ipotecarie****Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestati a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%, qualora si acquistasse come prima casa l'imposta è del 2% e del 12% per i trasferimenti che hanno per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale. Va calcolata l'imposta di registro fissa di 200,00 € e l'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50,00 € cadauna. Come previsto dal Dlgs. 23/2011 e dalla circolare n. 2 dell'Agenzia delle Entrate. Rimane a carico dell'acquirente effettuare la voltura catastale entro 30 giorni dal ricevimento del Decreto di trasferimento e nelle vendite forzate la base imponibile ai fini delle imposte è costituita dal valore di aggiudicazione.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Casa colonica e terreni
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo Abitazione: 1/1 - Piena proprietà Corpo Terreno: 1/1 - Piena proprietà Corpo Terreno: 1/1 - Piena proprietà Corpo Terreno: 1/1 - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo Abitazione: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> Nuda proprietà 1/1 Usufrutto 1/1, foglio 2, particella 13, subalterno 2, indirizzo VIA ROMANZIOL n. 148, piano T - 1 - 2, comune NOVENTA DI PIAVE , categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5 VANI, superficie 216, rendita € 490,63 Corpo Terreno: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> 1.</p> <p>Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 2. Diritto di: Usufrutto per 1/1 , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE , foglio 2, particella 46, qualità VIGNETO, superficie catastale 60 ca, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,36 Corpo Terreno: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> 1.</p> <p>Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 2. Diritto di: Usufrutto per 1/1 , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE , foglio 2, particella 96, qualità SEMINATIVO, superficie catastale 31 are 05 ca, reddito dominicale: € 23,72, reddito agrario: € 16,04 Corpo Terreno: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> 1.</p> <p>Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 2. Diritto di: Usufrutto per 1/1 , sezione censuaria NOVENTA DI PIAVE , foglio 2, particella 98, qualità SEMINATIVO 2, superficie catastale 1 are 54 ca, reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 0,80</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.563,37

Data generazione:
12-02-2024 11:02