

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Fallimento Rebecca srl

contro:

N° Gen. Rep. 260/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2023

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa TANIA VETTORE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Porzione del fabbricato, destinata ad abitazione e costituita da ambienti posizionati al piano terra, primo e secondo; con accessorio esterno (magazzino e tettoia);

Lotto 002 - Magazzini posti al piano terra e piano primo del bene immobile;

Lotto 003 - Uffici posti al piano terra del bene immobile.

Esperto alla stima: Ing. Ettore Cammarata
Codice fiscale: CMMTTR47C12A662I
Studio in: S. Polo 1942 - Venezia
Telefono: 3297975328
Email: cammarata.ettore@gmail.com
Pec: etto.re.cammarata@ingpec.eu



SCHEDA RIASSUNTIVA RICHIESTA DAL GIUDICE**Lotto 001; Via Casenove n.3, in San Donà di Piave**

Porzione di fabbricato, destinato ad abitazione (p.terra; primo; secondo) con accessorio esterno (magazzino e tettoia)

....., proprietario al 100% gravato da diritto di abitazione nei confronti di, per la quota di 2/6.

Bene pignorato per intero con diritto di abitazione, con quota di 2/6

Oneri Giuridici gravanti con Indicazione dei Creditori: (pag.3-4)

- Ipoteca volontaria a favore di; importo Ipoteca euro 500.000,00 iscritta a Venezia il 14.12.2017 ai nn.41230/7315
 - Ipoteca giudiziale a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo, contro; importo Ipoteca euro 200.000,00 iscritta a Venezia il 8.1.2018 ai nn.729/136
 - Ipoteca amministrativa – riscossione a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro; importo Ipoteca euro 46.627,64 trascritta a Venezia il 11.11.2022 ai nn. 41498/7286
 - Pignoramento trascritto il 20.4.2022 ai nn. 13411/9550 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Rebecca srl, contro
 - Pignoramento trascritto il 3.11.2021 ai nn. 39432/28377 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Rebecca srl, contro
 - Pignoramenti trascritto il 6.9.2022 ai nn. 33462/23882 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Rebecca srl, contro
 - Sequestro conservativo del 31.8.2018 ai nn. 29467/20205 a favore di Fallimento Rebecca srl, contro
- ✓ **Valore di Stima: euro 171.593==. (pag.20)**
- **Valore di Stima, al netto di tutte le decurtazioni compreso Costo Certificato Energetico: euro 159.942==. (pag.21)**

Lotto 002; Via Casenove n.3 in San Donà di Piave.

Magazzini posti al piano terra e piano primo, del bene immobile.

....., proprietario al 100%.

Bene pignorato per intero.

Oneri Giuridici gravanti con Indicazione dei Creditori: (pag.18-19)

Come sopra riferito per il lotto 001.

- ✓ **Valore di Stima: euro 69.660==. (pag.31)**
- **Valore di Stima, al netto di tutte le decurtazioni compreso Costo Certificato Energetico: euro 63.106==. (pag.23).**



Lotto 003; Via Casenove n.3 in San Donà di Piave

Uffici posti al piano terra del bene immobile.

-----, proprietario al 100%.

Bene pignorato per intero.

Oneri Giuridici gravanti con indicazione dei Creditori: (pag.42)

Come sopra riferito per il lotto 001.

- ✓ Valore di Stima: euro 38.280==. (pag.42)

- Valore di Stima, al netto di tutte le decurtazioni
compreso Costo Certificato Energetico: euro 33.295==. (pag.43).



Riassunto Perizia

Bene: Via Casenove n.3 - Fossà - San Dona' Di Piave (VE) - 30027

Descrizione generica: Il BENE IMMOBILE, con ingresso carrabile e pedonale dalla Via Casenove, è composto da n. 3 (TRE) LOTTI con n.1 manufatto accessorio del primo lotto. Il bene è costituito sia da un edificio principale (ex casa colonica ristrutturata in alcune porzioni) in cui ricadono i tre Lotti: appartamento, magazzino-deposito, ufficio, sia da un'area esterna pertinenziale destinata a piazzale e circolazione delle autovetture e sia da un manufatto accessorio del primo lotto (magazzino con tettoia adiacente) posizionato nell'area suddetta, con ingresso e uscita da quest'ultima.

Il Bene Immobiliare è ubicato in località Fossà, in zona prettamente agricola, che dista circa 10 km. dal centro abitato di San Donà di Piave, e circa 5 Km. dall'abitato di Ceggia.

I lotti posizionati nell'edificio ex casa colonica sono in numero di tre, così individuati:

LOTTO n.1): destinato ad appartamento per civile abitazione, con ingresso indipendente dall'area esterna pertinenziale, costituito da porzioni poste al piano terra, piano primo e piano sottotetto (collegate da una scala interna al fabbricato) e da accessorio esterno;

LOTTO n.2): destinato a magazzino e deposito per attrezzi agricoli, costituito da due porzioni: la prima al piano terra con ingresso indipendente dall'area esterna pertinenziale; la seconda al piano primo (ex fienile) che si raggiunge tramite una scala di servizio appoggiata sul muro esterno dell'edificio centrale;

LOTTO n.3): destinato ad uffici, con ingresso indipendente dall'area esterna pertinenziale.

Identificativo Lotto 001 - Porzione del fabbricato, destinata ad abitazione e costituita da ambienti posizionati al piano terra, primo e secondo; con accessorio esterno (magazzino e tettoia).

Corpo Appartamento con ambienti al p.t.,p.1°,p.2° e accessorio esterno: San Dona' Di Piave (VE) CAP: 30027 frazione: Fossà, Via Casenove n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di	Diritto di abitazione/usufrutto parziale	
Cod. Fiscale:	- Residenza:	Regime Patrimo-
niale: proprietario con diritto di abitazione nei confronti:		
quota di 2/6.		

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SOCIETA' REBECCA S.R.L. contro importo ipo-
teca: € 500.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2017 ai nn. 41230/7315
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO
contro ; Importo ipoteca: € 200.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/01/2018
ai nn. 729/136
- Ipoteca ipoteca amministrativa - riscossione annotata a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE
contro ; Importo ipoteca: € 46,627,64; trascritta a Venezia in data 11/11/2022 ai nn.
41498/7286



- A favore della massa dei creditori contro [redacted] ; Pignoramento trascritto a Venezia in data 20/04/2022 ai nn. 13411/9550;
- A favore della massa dei creditori contro [redacted] , Pignoramento trascritto a Venezia il 3/11/2021 ai nn. 39432/28377
- A favore della massa dei creditori contro [redacted] : Pignoramento trascritto a Venezia in data 06/09/2022 ai nn. 33462/23882;
- sequestro conservativo a favore di FALLIMENTO REBECCA SRL società contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 31/08/2018 ai nn. 29467/20205; Sequestro conservativo.

Valore Lotto 001:

Valore immobile al netto di tutte le decurtazioni compreso il Costo **€ 159.942,00==**, per il Certificato Energetico, nello stato di fatto in cui si trova.

Identificativo Lotto 002 - Magazzini posti al piano terra e piano primo del bene immobile.

**Corpo Magazzini posti al piano terra e al piano primo: San Dona' Di Piave (VE) CAP: 30027 frazione: Fos-
sà, Via Casenove n.3**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: pieno proprietario

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SOCIETA' REBECCA S.R.L. contro [redacted] ; Importo ipoteca: € 500.000,00; iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2017 ai nn. 41320/7315

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO contro [redacted] ; Importo ipoteca: € 200.000,00; iscritto/trascritto a Venezia in data 08/01/2018 ai nn. 729/136

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro [redacted] ; Importo ipoteca: € 46.627,64; trascritta a Venezia in data 11/11/2022 ai nn. 41498/7286

- A favore della massa dei creditori contro [redacted] ; iscritto/trascritto a Venezia in data 03/11/2021 ai nn. 39432/28377;

- A favore della massa dei creditori contro [redacted] ; iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2022 ai nn. 13411/9550;



- A favore della massa dei creditori contro ai nn. 33462/23882; scritto/trascritto a Venezia in data 06/09/2022

- sequestro conservativo a favore di FALLIMENTO REBECCA SRL società contro iscritto/trascritto a Venezia in data 31/08/2018 ai nn. 29467/20205;

Valore lotto 002:

Valore immobile al netto di tutte le decurtazioni, compreso il Costo € 63.106,00=, per il Certificato Energetico, nello stato di fatto in cui si trova.

Identificativo Lotto 003 - Uffici posti al piano terra del bene immobile.

Corpo Uffici posti al piano terra del bene immobile: San Dona' Di Piave (VE) CAP: 30027 frazione: Fossà, Via Casenove n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale: pieno proprietario

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- sequestro conservativo a favore di FALLIMENTO REBECCA SRL società contro iscritto/trascritto a Venezia in data 31/08/2018 ai nn. 29467/20205;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SOCIETA' REBECCA S.R.L. contro importo ipoteca: € 500.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2017 ai nn. 41230/7315

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO contro ; Importo ipoteca: € 200.000,00 in data 08/01/2018 ai nn. 729/136

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro importo ipoteca: € 46.627,64; trascritta a Venezia in data 11/11/2022 ai nn. 41498/7286

- A favore della massa dei creditori contro ai nn. 39432/28377; iscritto/trascritto a Venezia in data 03/11/2021

- A favore della massa dei creditori contro ai nn. 13411/9550; iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2022

- A favore della massa dei creditori contro ai nn. 33462/23882; iscritto/trascritto a Venezia in data 06/09/2022



Valore lotto 003:

Valore immobile al netto di tutte le decurtazioni compreso il Costo € 33.295,00=,
per il Certificato Energetico, nello stato di fatto in 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 esplicitando 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 precedenti 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

Il sottoscritto Dr. Ing. Ettore Cammarata con studio in Venezia - San Polo n.1942, iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale Civile di Venezia, è stato nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in trattazione, dal Giudice Dr.ssa Tania Vettore, con Decreto di nomina in data 10 novembre 2022.

Prima dell'inizio delle operazioni peritali ha prestato giuramento il 21 novembre 2022 presso la Cancelleria delle E.I. redigendo l'apposito Modello di Verbale, depositandolo e pronunciando la formula di rito. Al fine di predisporre la Perizia di Stima ha provveduto ad eseguire un sopralluogo presso i lotti in trattazione, il giorno 5 dicembre 2022 alla presenza continua sia dell'esecutato

..... titolare del Diritto di Abitazione per la quota di 2/6 sul Lotto n.1 (appartamento).

Ha eseguito apposite indagini e accertamenti presso:

sportello di accesso degli atti di Edilizia Privata del Comune di San Donà di Piave;

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, rispettivamente Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio Servizi Catastali; agenzie immobiliari e studi professionali in San Donà di Piave.

L'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico del sig. i è stato acquisito presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 27 febbraio 2023.

Il sottoscritto CTU tiene a precisare che delle n.6 (sei) unità immobiliari, di proprietà dell'esecutato (subb. 2-4-6-7-8-9 del mappale n.484) menzionate anche nell'elenco dei beni di cui alla Relazione Notarile Ventennale predisposta dal Notaio Giann Enrico Cocito in data 16.6.2022 (agli atti), LE UNITA' IDENTIFICATE CON IL SUBALTERNO N.4 (DUE MAGAZZINI) E N.6 (UN GARAGE) SONO STATE OGGETTO DI DENUNCIA IN CATASTO AL PROT. 175090 DEL 11.9.2002 MA NELLA REALTA' NON ESISTONO, COME RICONTRATO IN FASE DI SOPRALLUOGO. PERTANTO I SOPRACITATI SUBALTERNI SONO STATI ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE E SARA' OPPORTUNO E NECESSARIO PROVVEDERE AD UNA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE, DI ANNULLAMENTO DELLE LORO PLANIMETRIE E SCHEDE, CON LA PROCEDURA DOCFA.



Beni in San Dona' Di Piave (VE)
Località/Frazione Fossà
Via Casenove n.3

Lotto: 001 - Porzione del fabbricato, destinata ad abitazione e costituita da ambienti posizionati al piano terra, primo e secondo; con accessorio esterno (magazzino e tettoia).

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

Codice fiscale: _____ Residenza: _____
 proprietario con diritto di abitazione nei confronti _____

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il LOTTO n.1 identifica un appartamento posizionato su tre piani (piano terra - primo - secondo), con ingresso dall'area esterna pertinenziale dell'ex casa colonica ed un accessorio esterno destinato a magazzino e tettoia adiacente.

Gli ambienti al piano terra sono destinati ad: ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, angolo cottura, disimpegno, due ripostigli, bagno e stanza da letto. Essi risultano allo "stato finito di ristrutturazione", con tramezzi e pareti intonacate e dipinte, dotati di impianti elettrico, idrico e fognario. Una scala interna al fabbricato (in stato "al grezzo") serve da collegamento tra gli ambienti del piano terra e quelli dei piani superiori.

Gli ambienti al piano primo, destinati a: corridoio interno, guardaroba, ripostiglio, bagno e due stanze da letto. Essi attualmente risultano "parzialmente ristrutturati e allo stato grezzo", in quanto le tramezzature interne sono state erette ma le pareti e i soffitti non sono stati né intonacati e né dipinti; il pavimento è in battuto di cemento; gli infissi interni installati così come gli scuri esterni in legno; negli ambienti non sono stati installati gli impianti.

Al piano secondo, è posizionato un unico ambiente destinato a sottotetto, completamente oggi "allo stato grezzo"; sono stati forniti e installati soltanto gli scuri esterni in legno; il pavimento è in battuto di cemento; le pareti non sono né intonacate e né dipinte; l'ambiente non è dotato di alcun impianto.



L'accessorio (magazzino con tettoia adiacente) è posizionato nell'area esterna pertinenziale, immediatamente a destra del cancello di ingresso.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola

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

Servizi offerti dalla zona: Servizio collettivo di acquedotto e fognatura.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comune di San Donà di Piave e di Ceggia.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non sono presenti in zona servizi pubblici significativi.

Identificativo corpo: Appartamento con ambienti al p.t., p.1°, p.2° e accessorio esterno..

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Dona' Di Piave (VE) CAP: 30027 frazione: Fossà, Via Casenove n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di	Diritto di abitazione/usufrutto parziale			
Cod. Fiscale:	Residenza:	Stato Civile:	Regime	
Patrimoniale				

Eventuali comproprietari:

- Quota: - Tipologia del diritto:

Note: Con Atto di Donazione e compravendita in data 17 dicembre 2007, n.25302 rep.Notaio Anna Bianchini di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 28 dicembre 2007 ai nn.53819-20/30424-25, il Lotto n.1 oggetto di disamina è per l'intero pervenuto al signor esecutato con la precisazione che) ebbe a riservarsi il diritto di abitazione ex art.540 comma 2 c.c., cioè sul mappale n.484/sub.2.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Appartamento intestato a:

..... proprietario per 1/1; intestato a: , con diritto di abitazione per la quota di 2/6, foglio 14, particella 484, subalterno 2, indirizzo Via Casenove n.3, piano t-1-2, comune San Donà di Piave, sezione censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 12,5 vani, superficie 324 mq., rendita € euro 806,96

Derivante da: Variazione del 9 novembre 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica



4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n.39 del 5 maggio 1993

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia rilasciata ai sensi della Legge Regionale n.61/85, art.97

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato adibito ad abitazione ed annessi rustici e Sanatoria di annessi rustici

Oggetto: Ristrutturazione e Sanatoria

Rilascio in data 05/05/1993 al n. di prot. 32453/11274

NOTE: Oggetto di sanatoria è il magazzino destinato al ricovero di attrezzi agricoli, posto sul lato est dell'ex casa colonica.

Numero pratica: P.E. n.316 del 7 ottobre 1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento Ristrutturazione e cambio d'uso abitazione; riferimento C.E. n.39/1993

Oggetto: Progetto di completamento mediante ristrutturazione e cambio destinazione d'uso di fabbricato ad uso civile abitazione

Rilascio in data 07/10/1999 al n. di prot. 21923/33084

Numero pratica: Titolo Abilitativo Sanatoria prot. 8663/06 del 24.2./2006 (Condono n.240 del 9.12.2004)

Intestazione:

Tipo pratica: Titolo abilitativo edilizio in Sanatoria (Legge n.326 del 24.11.2003 e L.R. n.21 del 5.11.2004)

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso di parte di edificio da agricolo ad artigianale e realizzazione di tettoia coperta

Oggetto: Esecuzione opere di trasformazione urbanistico/edilizia del territorio

Rilascio in data 02/03/2006 al n. di prot. 8663/06

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	Delibera C.C. n.78 del 5.10.2022 - Variante Generale n.24 al Piano Interventi - disciplina delle zone agricole; variante efficace dal 23 dic. 2022
Zona omogenea:	Agricola in località Fossà
Norme tecniche di attuazione:	Le Norme Tecniche Operative prevedono per il mappale n.484 che identifica il Bene immobile sia la Zonizzazione (Tav.13-1-3a) e sia la Fragilità (Tav.13-1-3b). Nell'elaborato grafico della Zonizzazione, l'area in cui ricade il Bene è rappresentata in un contorno verde ed è campita con un colore giallo; il bene immobile è segnato in rosso col numero 92 che indica: edificio con valore storico-testimoniale cioè una memoria storica dell'insediamento urbano e gradi di protezione alti per le destinazioni d'uso ammesse (residenza e annessi rustici esistenti). Le destinazioni d'uso ammesse sono Nell'elaborato grafico cosiddetto della Fragilità (Tav.13-1-3b) è stata rappresentata una cartografia che evidenzia i temi della fragilità del territorio: sul Bene identificato col n.89, vengono evidenziate le regole relative ai materiali e modalità di intervento, per i lavori da effettuarsi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.53 del 12.11.2020
Zona omogenea:	Agricola in località Fossà
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il Bene ricade come sopra riferito in zona agricola e identifica un edificio cosiddetto storico testimoniale i cui indici urbanistici di zona non prevedono specificatamente volumi eccedenti e residua potenzialità edificatoria. Sono previsti cosiddetti gradi di protezione nei



	lavori di tutela.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento con ambienti al p.t.,p.1°,p.2° e accessorio esterno.

Gli ambienti al piano terra destinati ad: ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, angolo cottura, disimpegno, due ripostigli, bagno e stanza da letto, risultano "ristrutturati", con tramezzi e pareti intonacate e dipinte, dotati di impianti elettrico, idrico e fognario. La scala interna al fabbricato (in "stato grezzo") serve da collegamento tra gli ambienti del piano terra e quelli dei piani superiori.

Gli ambienti al piano primo, destinati a: corridoio interno, guardaroba, ripostiglio, bagno e due stanze da letto, risultano "parzialmente allo stato grezzo", con tramezzature interne, pareti e soffitti né intonacati e né dipinti, senza alcun impianto.

Al piano secondo, è posizionato un unico ambiente destinato a sottotetto, completamente oggi "allo stato grezzo" e non dotato di alcun impianto.

Accessorio del lotto è un manufatto esterno destinato a magazzino e tettoia adiacente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime

Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **336,00**

E' posto al piano: terra - primo - secondo.

L'edificio è stato costruito ante anni '40

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n.3 di Via Casenove; ha un'altezza utile interna di circa m. ml.2,70 (p.t. e p.1°); ml.3,72 per l'unico ambiente sottotetto.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di "condizioni generali dell'appartamento" sono state considerate "discrete" in quanto, come prima accennato, gli ambienti posti al piano terra versano in condizioni "buone", mentre invece gli ambienti posti al piano primo e quello unico sottotetto posto al



piano secondo, sono in condizioni "scarse".

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno con specchiature in vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: la tipologia e il materiale degli infissi interni sono riferiti solo agli ambienti del p.terra; gli
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: ghiala nell'area esterna pertinenziale condizioni: discrete Riferito limitatamente a: pavimentazione esterna, nell'area pertinenziale che circonda il bene immobile
Pavim. Interna	materiale: ceramica cm.50x50 negli ambienti al piano terra; liscio di cemento al grezzo negli ambienti al p.1 condizioni: buone al piano terra Riferito limitatamente a: materiale e condizioni del pavimento riferito solo agli ambienti del piano terra
Rivestimento	ubicazione: pareti nelle stanze materiale: intonacate e dipinte al civile condizioni: buone Note: le pareti del bagno, al p. terra, sono rivestite a tutta altezza con piastrelle in ceramica
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: al rustico condizioni: pessime
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare Note: gli ambienti al p.t. e p. sottotetto sono privi di impianto elettrico
Idrico	tipologia: Con tubazioni sottotraccia. alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone Riferito limitatamente a: impianti idrico e fognante esistenti solo negli ambienti al p. terra
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: impianto termo solo negli ambienti al p. terra



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata presa in considerazione la cosiddetta "superficie totale lorda convenzionale", cioè quella comprensiva dello spessore delle murature interne e dello spessore a metà di quelle di confine con altre unità immobiliari, interne al bene immobile. Sono stati adottati, come per prassi estimativa, determinati "coefficienti di ragguglio delle superfici" relativamente alle destinazioni di alcune porzioni dell'appartamento: ambienti posizionati al piano terra, al 100%; gli ambienti posizionati al piano primo, al 50%; l'ambiente unico posizionato al piano secondo, al 25%.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locale al piano terra: Ingresso e disimpegni	sup lorda di pavimento	64	24,00	1,00	24,00	€ 900,00
Locale al piano terra: Soggiorno	sup lorda di pavimento	51	19,00	1,00	19,00	€ 900,00
Locali al piano terra: Ripostigli e bagno	sup lorda di pavimento	85	31,00	1,00	31,00	€ 900,00
Locale al piano terra: Stanza da letto	sup lorda di pavimento	45	16,00	1,00	16,00	€ 900,00
Locali al piano terra: Pranzo-cucina e cottura	sup lorda di pavimento	88	32,00	1,00	32,00	€ 900,00
Locale al piano terra: Vano Scala (che si sviluppa dal p.terra al p. secondo)	sup lorda di pavimento	92	10,00	1,00	10,00	€ 900,00
Locali al piano primo: due corridoi	sup lorda di pavimento	27	20,00	0,50	10,00	€ 900,00



Locali al piano primo: due camere da letto	sup lorda di pavimento	48	36,00	0,50	18,00	€ 900,00
Locali al piano primo: guardaroba e ripostiglio	sup lorda di pavimento	35	26,00	0,50	13,00	€ 900,00
Locale al piano secondo: ambiente sottotetto	sup lorda di pavimento	113	122,00	0,25	30,50	€ 900,00
			336,00		203,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio.

Accessori:

Appartamento con ambienti al Identificato al n. Lotto n.1

p.t., p.1°, p.2° e accessorio Posto al piano terra

esterno.

Composto da magazzino e tettoia

1. magazzino esterno e contigua Sviluppa una superficie complessiva di circa mq.75

tettoia

Valore a corpo: € 15000

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

..... proprietario/i ante ventennio al 13/04/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Mezo, in data 05/07/1993, al nn. 194990; trascritto a Venezia, in data 08/07/1993, al nn. 13001/9259.

Titolare/Proprietario:

.....

 In forza di dichiarazione di successione in morte di



...scritto a San Donà di Piave, in data 13/04/1999, al nn. 75 vol.195.

Titolare/Proprietario: l 17/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione e compravendita (con diritto di abitazione per) - a rogito di Notaio Anna Bianchini di San Donà di Piave, in data 17/12/2007, al nn. 25302; trascritto a Venezia, in data 28/12/2007, al nn. 53819-20/30424-25.
 Note: Non risulta essere stata trascritta l'accettazione di eredità del defunto (ai sensi e per gli effetti degli artt. 2648 e 2650 c.c.)

Identificativo corpo: Appartamento con ambienti al p.t.,p.1°,p.2° e accessorio esterno.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Dona' Di Piave (VE), Via Casenove n.3 **Occupato** da occupato dall'esecutato che ha diritto di abitazione. Ai fini valutativi pertanto l'appartamento è da considerarsi in regime occupato. Infatti il diritto, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Permane un Diritto di Abitazione nei confronti che abita e occupa l'appartamento.

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 volontaria annotata a favore di SOCIETA' REBECCA S.R.L. contro
 Importo ipoteca: € 500.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2017 ai nn.
 41230/7315

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO
 COOPERATIVO contro Importo ipoteca: € 200.000,00 ; Iscritto/trascritto a



Venezia in data 08/01/2018 ai nn. 729/136

- Ipoteca amministrativa - riscossione annotata a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro ; Importo ipoteka: € 46,627,64 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/11/2022 ai nn. 41498/7286

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro iscritto/trascritto a Venezia in data 03/11/2021 ai nn. 39432/28377;

- A favore della massa dei creditori contro iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2022 ai nn. 13411/9550;

- A favore della massa dei creditori contro iscritto/trascritto a Venezia in data 06/09/2022 ai nn. 33462/23882;

6.2.3 Altre trascrizioni:

- sequestro conservativo a favore di FALLIMENTO REBECCA SRL società contro iscritto/trascritto a Venezia in data 31/08/2018 ai nn. 29467/20205;
Sequestro conservativo.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 0,00; non risulta essere costituito un condominio.

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: alcuna spesa da indicare in quanto non è stato costituito alcun condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Gli ambienti del lotto posizionati al piano



terra sono facilmente accessibili. Quelli posizionati al piano primo e secondo, assolutamente inaccessibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

E' stato adottato il Criterio Estimativo Sintetico-Comparativo, attraverso l'analisi dei valori medi di mercato attuali, riscontrati nella zona in esame o in quelle limitrofe e per immobili simili a quello in trattazione (appartamenti di civile abitazione) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e da verifiche effettuate presso alcune agenzie immobiliari e studi professionali in San Donà di Piave.

Nella fattispecie si tratta di calcolare il Valore Attuale Più Attendibile di Mercato dell'appartamento, con il diritto di nuda proprietà del 100%, intestato all'esecutato, in quanto gravato da Diritto di Abitazione nel confronti riservata la quota di 2/6; quest'ultima

In presenza del Diritto di Abitazione il Criterio di Stima adottato è il seguente (determinazione del valore delle quote e diritto), applicando la consueta Tabella dei Coefficienti che in riferimento all'età del beneficiario del diritto, individua i coefficienti in percentuale per la determinazione sia del valore del diritto di abitazione che del valore attribuito al nudo proprietario:

Il diritto reale di abitazione è un diritto reale di godimento su cosa altrui.

Nel caso in esame la beneficiaria di tale diritto è come sopra riferito la

..... (con conseguente coefficiente percentuale del 30% rispetto valore dell'intera proprietà, e ciò in relazione appunto alla sua età). Il Valore del suo Diritto di Abitazione è pari quindi al 30% per la quota di 2/6.

Naturalmente all'esecutato (nudo proprietario al 100%) compete la quota di proprietà del valore attuale restante, pari alla differenza tra il Valore dell'appartamento in piena proprietà ed il Valore del Diritto di Abitazione sopra calcolato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Direzione Provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Provinciale - Territorio; Servizi Catastali ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari private in San Donà di Piave; O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): E' stato adottato il valore di euro 900/mq. riferito alla "superficie lorda convenzionale dell'appartamento, in condizioni normali - porzione al piano terra": Tale valore unitario deriva dalla media dei valori altrettanto unitari espressi dall'OMI per residenza, in zona e per immobili residenziali, simil.

euro (800+1.100) :2 /mq. x coefficiente 1,00 = euro 950/mq. ed in c.tonda euro 900/mq. per la porzione di appartamento posizionata al piano terra.

Successivamente al fine di individuare il valore unitario riferito agli ambienti rispettivamente del



piano primo e del piano secondo che presentano condizioni manutentive e conservative differenti rispetto a quelle "normali del piano terra", sono stati individuati dei coefficienti riduttivi forfettari, nel seguente modo:

coefficiente 0,50; per la porzione di appartamento posizionata al piano primo:

coefficiente 0,25; per la porzione di appartamento posizionata al piano secondo..

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento con ambienti al p.t.,p.1°,p.2° e accessorio esterno.. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso magazzino esterno e contigua tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 156.593,25.

E' stato adottato il Criterio Estimativo Sintetico-Comparativo, attraverso l'analisi dei valori medi di mercato attuali, riscontrati nella zona in esame o in quelle limitrofe e per immobili simili a quello in trattazione (appartamenti) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Al suddetto valore così calcolato è stata applicata una riduzione del 30% in quanto il lotto è gravato dal diritto di abitazione, calcolato secondo i coefficienti in relazione per la quota in capo a quest'ultima del 2/6.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale al piano terra: Ingresso e disimpegni	24,00	€ 900,00	€ 21.600,00
Locale al piano terra: Soggiorno	19,00	€ 900,00	€ 17.100,00
Locali al piano terra: Ripostigli e bagno	31,00	€ 900,00	€ 27.900,00
Locale al piano terra: Stanza da letto	16,00	€ 900,00	€ 14.400,00
Locali al piano terra: Pranzo-cucina e cottura	32,00	€ 900,00	€ 28.800,00
Locale al piano terra: Vano Scala (che si sviluppa dal p.terra al p. secondo)	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
Locali al piano primo: due corridoi	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
Locali al piano primo: due camere da letto	18,00	€ 900,00	€ 16.200,00
Locali al piano primo: guardaroba e ripostiglio	13,00	€ 900,00	€ 11.700,00
Locale al piano secondo: ambiente sottotetto	30,50	€ 900,00	€ 27.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo abitazione su più piani detrazione del 5.00%			€ 183.150,00
valore del diritto di abitazione = 0,30 x 2/6 detrazione del 10.00%			€ -9.157,50
			€ -17.399,25



Valore corpo	€ 156.593,25
Valore accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 171.593,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 171.593,00
Valore di stima	€ 171.593,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con ambienti al p.t.,p.1*,p.2* e accessorio esterno.	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso magazzino esterno e contigua tettoia	203,50	€ 171.593,25	€ 171.593,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 8.579,66

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

Giudizio di comoda divisibilità: positivo

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento con ambienti al p.t.,p.1*,p.2* e accessorio esterno.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 94,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.059,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 64,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 354,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 354,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 354,00



Regime fiscale della vendita: A parere dello scrivente, la vendita è soggetta ad imposta di registro. Il lotto non si configura quale bene strumentale ed è utilizzato dal debitore esecutato.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Lotto che identifica una porzione del fabbricato, destinata ad abitazione e costituita da ambienti posizionati al piano terra, primo e secondo; con accessorio esterno (magazzino e tettoia).
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento con ambienti al p.t.,p.1°,p.2° e accessorio esterno: 1/1 di _____ - Diritto di abitazione per la quota di 2/6, nei confronti _____
Identificativo catastale	Corpo Appartamento con ambienti al p.t.,p.1°,p.2° e accessorio esterno.: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> Appartamento intestato a: _____ _____, proprietario per 1/1; intestato a: _____ con diritto di abitazione per la quota di 2/6, foglio 14, particella 484, subalterno 2, indirizzo Via Casenove n.3, piano t-1-2, comune San Donà di Piave, sezione censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 12,5 vani, superficie 324 mq., rendita € euro 806,96
Valore	Valore immobile <u>al netto di tutte le decurtazioni, compreso il Costo per Certificato Energetico</u> , nello stato di fatto in cui si trova: € 159.942,00==.

Lotto: 002 - Magazzini posti al piano terra e piano primo

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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



Esecutato:

Codice fiscale:
 proprietario al 100%.

Residenza:

Regime Patrimoniale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il LOTTO 2 identifica dei magazzini posizionati una parte al piano terra ed una parte al piano primo, nella ex casa colonica.

La porzione di magazzini siti al piano terra è costituita da un numero di n.2 (due), il primo con altezza interna di ml.3,05 ed il secondo con altezza interna media di ml.3,70; ad essi si accede direttamente con ingresso dall'area esterna pertinenziale.

La seconda porzione di magazzini posta al piano primo si raggiunge attualmente soltanto appoggiando una scala sul muro esterno del sotto portico. Essa è costituita da due ambienti con altezza interna di ml.2,70 ed un altro terzo unico ambiente (ex fienile) con altezza interna di ml.6,75.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola

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

Servizi offerti dalla zona: Servizio collettivo di acquedotto e fognatura

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comune di San Donà di Piave e di Ceggia.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non sono presenti in zona servizi pubblici significativi.

Identificativo corpo: Magazzini posti al piano terra e al piano primo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Dona' Di Piave (VE) CAP: 30027 frazione: Fossà, Via Casenove n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

2 - Stato

Civile: Regime Patrimoniale: pieno proprietario

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con Atto di Donazione e Compravendita in data 17 dicembre 2007, n.25302 rep.Notaio Anna Bianchini di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 28 dicembre 2007 ai nn.53819-20/30424-25, il Lotto n.2 oggetto di disamina è per l'intero pervenuto al signor esecutato

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:



484, subalterno 7, indirizzo Via Casenove n.3, piano terra e primo, comune San Donà di Piave, sezione censuaria 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 283, superficie 305, rendita € 336,16
Derivante da: Variazione catastale del 9 novembre 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n.39 del 5 maggio 1993

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia rilasciata ai sensi della Legge Regionale n.61/85, art.97

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato adibito ad abitazione ed annessi rustici e Sanatoria di annessi rustici

Oggetto: Ristrutturazione e Sanatoria

Rilascio in data 05/05/1993 al n. di prot. 32453/11274

NOTE: Oggetto di sanatoria è il magazzino destinato al ricovero di attrezzi agricoli, posto sul lato est dell'ex casa colonica.

4.1.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra, si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	vedi quanto riferito per il Lotto 001.
Norme tecniche di attuazione:	vedi quanto riferito per il Lotto 1.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	vedi quanto riferito per il Lotto 001.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI



urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	vedi quanto riferito per il Lotto 001.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Magazzini posti al piano terra e al piano primo

I magazzini posti al piano terra sono intercomunicanti; vi si accede direttamente dall'area esterna pertinenziale dell'ex casa colonica.

Attualmente al piano primo non sono state erette le murature di separazione degli ambienti destinati a magazzini (così come rappresentati in planimetria catastale); al piano primo è posizionato un unico ambiente nel passato destinato a fienile raggiungibile appoggiando una scala sulla parete del portico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Stato Civile:

Regime Patrimoniale: pieno proprietario.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **295,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito ante anni '40

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n.3 di Via Casenove; ha un'altezza utile interna di circa m. ml.3,05//3,70 magazzini al p.t.; ml.2,70//6,75 magazzini al p. primo.

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: ad una falda materiale: travature in legno con



sovrastante ondulato condizioni: scarse

Riferito limitatamente a: porzione del magazzino posto sul lato est

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Infissi esterni in legno, soltanto per due aperture degli ambienti al piano primo, fronte area scope
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: pareti laterali materiale: non intonacate e né dipinte al civile condizioni: scarse Riferito limitatamente a: sia negli ambienti posti al piano terra che in quelli al piano primo
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Note: impianto elettrico presente soltanto negli ambienti posti al piano terra
Idrico	Note: impianto idrico esistente soltanto negli ambienti del p.terra
Termico	Note: impianto di riscaldamento inesistente sia negli ambienti del p.terra che in quelli del p. primo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata presa in considerazione la cosiddetta "superficie totale lorda convenzionale", cioè quella comprensiva dello spessore delle murature interne e dello spessore a metà di quelle di confine con altre unità immobiliari, interne al bene immobile. Sono stati adottati, come per prassi estimativa, determinati "coefficienti di ragguaglio delle superfici" relativamente alle destinazioni di alcune porzioni dei magazzini: ambienti posizionati al piano terra, valutati al 100%; gli ambienti posizionati al piano primo, al 30%.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Primo magazzino posto al piano terra, con	sup lorda di pavimento	137	45,00	1,00	45,00	€ 360,00



altezza interna h=ml.2,70						
Secondo magazzino posto al piano terra, con altezza interna media di ml.3,70	sup lorda di pavimento	388	105,00	1,00	105,00	€ 360,00
Primo magazzino posto al piano primo, con altezza interna di ml.2,70	sup lorda di pavimento	52	19,00	0,30	5,70	€ 360,00
Secondo magazzino posto al piano primo, con altezza interna di ml.2,70	sup lorda di pavimento	24	9,00	0,30	2,70	€ 360,00
Terzo magazzino posto al piano primo (ex fienile) con altezza interna di ml.6,75	sup lorda di pavimento	789	117,00	0,30	35,10	€ 360,00
			295,00		193,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: magazzini

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: San Donà di Piave



Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600/mq.

Valore di mercato max (€/mq): 850/mq.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 13/04/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Mezzo, in data 05/07/1993, ai nn. 194990; trascritto a Venezia, in data 08/07/1993, ai nn. 13001/9259.

Titolare/Proprietario:

13/04/1999 al 17/12/2007 . In forza di dichiarazione di successione in morte di ; trascritto a San Donà di Piave , in data 13/04/1999, ai nn. 75 vol.195.

Titolare/Proprietario:

oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione e compravendita - a rogito di Notaio Anna Bianchini di San Donà di Piave, in data 17/12/2007, ai nn. ; trascritto a Venezia, in data 28/12/2007, ai nn. 53819-20/30424-25.

Note: Non risulta essere stata trascritta l'accettazione di eredità del defunto i sensi e per gli effetti degli artt. 2648 e 2650 c.c.)

Identificativo corpo: Magazzini posti al piano terra e al piano primo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Dona' Di Piave (VE), Via Casenove n.3 **Libero**

Note: Il Lotto n.2 è detenuto attualmente dall'esecutato e non risultano esistere contratti di locazione nei confronti di terzi.

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 volontaria annotata a favore di SOCIETA' REBECCA S.R.L. contro
Importo ipoteca: € 500.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2017 ai nn.
41320/7315

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO
COOPERATIVO contro ; Importo ipoteca: € 200.000,00 ; Iscritto/trascritto a
Venezia in data 08/01/2018 ai nn. 729/136

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro a
' Importo ipoteca: € 46.627,64 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/11/2022 ai nn.
41498/7286

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro i iscritto/trascritto a Venezia in
data 03/11/2021 ai nn. 39432/28377;

- A favore della massa dei creditori contro i iscritto/trascritto a Venezia in
data 20/04/2022 ai nn. 13411/9550;

- A favore della massa dei creditori contro i iscritto/trascritto a Venezia in
data 06/09/2022 ai nn. 33462/23882;

6.2.3 Altre trascrizioni:

- sequestro conservativo a favore di FALLIMENTO REBECCA SRL società contro
iscritto/trascritto a Venezia in data 31/08/2018 ai nn. 29467/20205;

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali



Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 0,00; non risulta essere stato costituito un condominio.

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: Euro 0,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

I magazzini posti al piano terra sono facilmente accessibili; i magazzini posti al piano primo inaccessibili per la mancanza di struttura di collegamento verticale dal piano terra.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

E' stato adottato il Criterio Estimativo Sintetico-Comparativo, attraverso l'analisi dei valori medi di mercato attuali, riscontrati nella zona in esame o in quelle limitrofe e per immobili simili a quello in trattazione (magazzini) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e da verifiche effettuate presso alcune agenzie immobiliari e studi professionali in San Donà di Piave.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Direzione Provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Provinciale - Territorio; Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e agenzie immobiliari in San Donà di Piave.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): E' stato adottato il valore di euro 360/mq. riferito alla "superficie lorda convenzionale dei magazzini. Tale valore unitario deriva dal seguente calcolo:

la media dei valori altrettanto unitari espressi dall'OMI per magazzini, in zona ma in condizioni ottime e rapportate alle condizioni generali mediocri di quelle in trattazione (coefficiente 0,50) si può quantificare in:

euro (600+850) :2 /mq. x coefficiente 0,50 = euro 360/mq. in c.tonda.

Successivamente al fine di individuare il valore unitario riferito agli ambienti anche del piano



primo che presentano condizioni manutentive e conservative differenti rispetto a quelle "normali del piano terra", sono stati individuati dei coefficienti riduttivi forfettari, nel seguente modo:
coefficiente 1,00; per la porzione di magazzini posizionata al piano terra;
coefficiente 0,30; per la porzione di magazzini posizionata al piano primo.

8.3.3 Valutazione corpi:

Magazzini posti al piano terra e al piano primo. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.660,00.

E' stato adottato il Criterio Estimativo Sintetico-Comparativo, attraverso l'analisi dei valori medi di mercato attuali, riscontrati nella zona in esame o in quelle limitrofe e per immobili simili a quello in trattazione (magazzini) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e da verifiche effettuate presso alcune agenzie immobiliari e studi professionali in San Donà di Piave.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Primo magazzino posto al piano terra, con altezza interna h=ml.2,70	45,00	€ 360,00	€ 16.200,00
Secondo magazzino posto al piano terra, con altezza interna media di ml.3,70	105,00	€ 360,00	€ 37.800,00
Primo magazzino posto al piano primo, con altezza interna di ml.2,70	5,70	€ 360,00	€ 2.052,00
Secondo magazzino posto al piano primo, con altezza interna di ml.2,70	2,70	€ 360,00	€ 972,00
Terzo magazzino posto al piano primo (ex fienile) con altezza interna di ml.6,75	35,10	€ 360,00	€ 12.636,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.660,00
Valore corpo			€ 69.660,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.660,00
Valore di stima			€ 69.660,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzini posti al	Magazzini e locali di	193,50	€ 69.660,00	€ 69.660,00



piano terra e al piano primo	deposito [C2]			
------------------------------	---------------	--	--	--

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 3.483,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: positivo

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Magazzini posti al piano terra e al piano primo

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 94,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.059,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 64,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 354,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 354,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 354,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 292,00

Totale costi di cancellazione: € 2.571,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.606,00==.

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Magazzini posti al piano terra e al piano primo



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non rilevato.

Note Indice di prestazione energetica: Considerato che non risulta essere stato individuato il classamento energetico del lotto, lo scrivente ritiene di determinare in euro 500,00==. Il Costo per la predisposizione del detto Certificato.

8.5.5. Prezzo Complessivo Finale base d'asta del lotto:

Valore Immobile al netto di tutte le decurtazioni compreso il Costo per Certificato Energetico, nello stato di fatto in cui si trova:

euro 63.106,00==.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Magazzini posti al piano terra e al piano primo	euro 69.660,00

Giudizio di comoda divisibilità: positivo

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

- 1). Planimetria Catastale in scala 1:200 relativa al Lotto 002 (sub.7)
- 2). Visura Storica Catastale per Immobile del Lotto 002 (sub.7).
- 3). Documentazione Fotografica (foto interne ed esterne) del Lotto 002.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: A parere dello scrivente la vendita è soggetta ad imposta di registro. Il Lotto non si configura quale bene strumentale ed è nella disponibilità del debitore esecutato.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Magazzini posti al piano terra e piano primo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Magazzini posti al piano terra e al piano primo: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Magazzini posti al piano terra e al piano primo: Identificati al <u>catasto Fabbricati</u> : - - - - - foglio 14, particella 484, subalterno 7, indirizzo Via Casenove n.3, piano terra e primo, comune San Donà di Piave, sezione



	censuaria 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 283, superficie 305, rendita € 336,16
Valore	Valore immobile <u>al netto di tutte le decurtazioni compreso il Costo per il Certificato Energetico</u> , nello stato di fatto in cui si trova: € 63.106,00==.

Lotto: 003 - Uffici posti al piano terra del bene immobile

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

----- Codice fiscale:
proprietario al 100%.

Residenza:

↑ Regime Patrimoniale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO n.3 identifica una porzione posta al piano terra del bene immobile (ex casa colonica), utilizzata ad uffici, con due entrate: la prima direttamente dall'area esterna pertinenziale; la seconda, dal sotto portico dell'ex fienile. Esso è costituito da ambienti destinati a: disimpegno; due stanze di uffici, bagno. L'altezza interna degli ambienti è pari a ml.3,05.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola

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

Servizi offerti dalla zona: Servizio collettivo di acquedotto e fognatura

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comune di San Donà di Piave e di Ceggia.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.



Principali collegamenti pubblici: Non sono presenti in zona servizi pubblici signifi ,

Identificativo corpo: Uffici posti al piano terra del bene immobile.

Uffici e studi privati [A10] sito in San Dona' Di Piave (VE) CAP: 30027 frazione: Fossà, Via Casenove n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: 5 - Residenza:

- Stato

Civile: - Regime Patrimoniale: pieno proprietario

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con Atto di Donazione e Compravendita in data 17 dicembre 2007, n.25302 rep.Notaio Anna Bianchini di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 28 dicembre 2007 al nn.53819-20/30424-25, il Lotto n.2 oggetto di disamina é per l'intero pervenuto al signor esecutato

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 14, particella 484, subalterno 8, indirizzo Via Casenove n.3, piano terra, comune San Donà di Piave, sezione censuaria 3, categoria A/10, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 72, rendita € 805,67

Derivante da: Variazione catastale del 9 novembre 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Titolo Abilitativo Sanatoria prot. 8663/06 del 24.2.2006 (Condono n.240 del 9.12.2006)

Intestazione: ~ ~

Tipo pratica: Titolo abilitativo edilizio in Sanatoria (Legge n.326 del 24.11.2003 e L.R. n.21 del 5.11.2004

Per lavori: Cambio destinazione d'uso di parte di edificio da agricolo ad artigianale e realizzazione di tettoia coperta

Oggetto: Esecuzione opere di trasformazione urbanistico/edilizia del territorio

Rilascio in data 02/03/2006 al n. di prot. 8663/2006



4.1.1 *Conformità edilizia:*

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra, si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	vedi quanto riferito per il Lotto 1.
Norme tecniche di attuazione:	vedi quanto riferito per il Lotto 1.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	vedi quanto riferito per il Lotto 1.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	vedi quanto riferito per il Lotto 1.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra riferito, si dichiara la conformità.



Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Uffici posti al piano terra del bene immobile

Alle due stanze di uffici si entra direttamente dal sotto portico dell'ex fienile. Agli ambienti destinati a disimpegno e bagno si entra da un'altra porta posta anch'essa nel sotto portico dell'ex fienile. Gli ambienti sono destinati a: disimpegno; due stanze di uffici, bagno. L'altezza interna degli ambienti è pari a ml.3,05.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... - Residenza:

- Stato Civile: -

Regime Patrimoniale: pieno proprietario

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 66,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito ante anni '40

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 3 di Via Casenove; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 30,05

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: anticorodal e vetro condizioni: buone Note: solo negli uffici
Pavim. Interna	materiale: ceramica cm.50x50 condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: anticorodal e specchiatura in vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: pareti nelle stanze materiale: pareti intonacate e dipinte condizioni: buone Riferito limitatamente a: pareti intonacate e dipinte negli ambienti destinati ad uffici
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: pareti rivestite di piastrelle in ceramica, fino ad altezza di ml. 1,90 condizioni: buone Note: soltanto nel bagno
Rivestimento	ubicazione: controsoffitto materiale: materiale fonoassorbente condizioni: buone Note: controsoffitto installato per l'installazione alle pareti di convettori dell'impianto di raffrescamento

Impianti:



Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: convettori presenti solo negli uffici Note: soltanto negli ambienti destinati ad uffici
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL conformità: da collaudare Note: impianto termo soltanto predisposto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata presa in considerazione la cosiddetta "superficie totale lorda convenzionale", cioè quella comprensiva dello spessore delle murature interne e dello spessore a metà di quelle di confine con altre unità immobiliari, interne al bene immobile. Non è stato adottato alcun coefficiente di ragguaglio delle superfici, considerato che gli ambienti costituenti il lotto hanno destinazioni congruenti con la destinazione (uffici) del lotto stesso.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ambiente destinato a disimpegno.	sup lorda di pavimento	97	31,00	1,00	31,00	€ 580,00
Ambienti destinati ad uffici.	sup lorda di pavimento	100	33,00	1,00	33,00	€ 580,00
Ambiente destinato al bagno.	sup lorda di pavimento	8	2,00	1,00	2,00	€ 580,00
			66,00		66,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: *Terziario/Direzionale*

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SOCIETA' REBECCA S.R.L. contro [redacted]
Importo ipoteca: € 500.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2017 ai nn.
41230/7315

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO
COOPERATIVO contro [redacted] ; Importo ipoteca: € 200.000,00 in data 08/01/2018 ai
nn. 729/136

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro
[redacted] ; Importo ipoteca: € 46.627,64 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/11/2022 ai nn.
41498/7286

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [redacted] ; Iscritto/trascritto a Venezia in
data 03/11/2021 ai nn. 39432/28377;

- A favore della massa dei creditori contro [redacted] ; Iscritto/trascritto a Venezia in
data 20/04/2022 ai nn. 13411/9550;

- A favore della massa dei creditori contro [redacted] ; Iscritto/trascritto a Venezia in
data 06/09/2022 ai nn. 33462/23882;

6.2.3 Altre trascrizioni:

- sequestro conservativo a favore di FALLIMENTO REBECCA SRL società contro
[redacted] ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 31/08/2018 ai nn. 29467/20205;

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito



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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 0,00; non risulta essere stato costituito un condominio.

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: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non risulta pendente alcuna causa

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

E' stato adottato il Criterio Estimativo Sintetico-Comparativo, attraverso l'analisi dei valori medi di mercato attuali, riscontrati nella zona in esame o in quelle limitrofe e per immobili simili a quello in trattazione (magazzini) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e da verifiche effettuate presso alcune agenzie immobiliari e studi professionali in San Donà di Piave.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Direzione Provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Direzione Provinciale delle Entrate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Donà di Piave;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): E' stato adottato il valore di euro 580/mq. riferito alla "superficie lorda convenzionale degli uffici, in condizioni normali - porzione al piano terra: Tale valore unitario deriva dalla media dei valori altrettanto unitari espressi dall'OMI per uffici, ma in condizioni ottime e zona centrale e adottando successivamente un coefficiente moltiplicatore riduttivo dello 0,40 per tener conto che trattasi di uffici in zona periferica e in condizioni normali.

euro (1.200+1.700) :2 /mq. x coefficiente 0,40 = euro 1.450/mq. x 0,40 = euro 580/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

Uffici posti al piano terra del bene immobile. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.280,00.

E' stato adottato il Criterio Estimativo Sintetico-Comparativo, attraverso l'analisi dei valori medi di mercato attuali, riscontrati per immobili con destinazione simile al lotto in trattazione (uffici),



desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e da verifiche effettuate presso alcune agenzie immobiliari e studi professionali in San Donà di Piave. Si è proceduto ad applicare una riduzione forfettaria del valore medio unitario riscontrato con l'OMI, in quanto quest'ultimo si riferisce a condizioni manutentive e conservative ottime, molto diverse da quelle del lotto in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ambiente destinato a disimpegno.	31,00	€ 580,00	€ 17.980,00
Ambienti destinati ad uffici.	33,00	€ 580,00	€ 19.140,00
Ambiente destinato al bagno.	2,00	€ 580,00	€ 1.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.280,00
Valore corpo			€ 38.280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.280,00
Valore di stima			€ 38.280,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Uffici posti al piano terra del bene immobile	Uffici e studi privati [A10]	66,00	€ 38.280,00	€ 38.280,00

8.4.4Adeguamenti 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. € 1.914,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: positivo

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Uffici posti al piano terra del bene immobile

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 94,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.059,00



Allegati:

- 1). Planimetria Catastale in scala 1:200 relativa al Lotto 003.
- 2). Visura Storica Catastale per Immobile del Lotto 003.
- 3). Documentazione Fotografica (foto interne ed esterne) del Lotto 003.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: A parere dello scrivente, la vendita è soggetta a tassa di registro. Il lotto non si configura quale bene strumentale ed è utilizzato dal debitore esecutato.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Uffici posti al piano terra del bene immobile
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Uffici posti al piano terra del bene immobile: 1/1 di Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Uffici posti al piano terra del bene immobile: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> " " foglio 14, particella 484, subalterno 8, indirizzo Via Casenove n.3, piano terra, comune San Donà di Piave, sezione censuaria 3, categoria A/10, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 72, rendita € 805,67
Valore	Valore immobile <u>al netto di tutte le decurtazioni compreso il Costo per il Certificato Energetico</u> , nello stato di fatto in cui si trova: euro 33.295,00== .

Data generazione:
27-02-2023 17:02

L'Esperto alla stima
Ing. Ettore Cammarata

