

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA MONTE DEI PASCHI Banca MPS Spa

contro:
[REDACTED]
in persona del legale rappresentante pro tempore
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **539/2017**
data udienza: 04/11/2022 ore 11:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

lotto 1
TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO
A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PIANI NORMA NN.92 e 25
(aggiornamento di cui al disposto G.E. del 10.6.2022)

Esperto alla stima: Arch. Chiara Scapin
Codice fiscale: SCPCHR64S53F904B
Studio in: VIA MONTE SANTO 9/A
SANTA MARIA DI SALA
Telefono: 041487122
Email: scapin@desarchi.it
Pec: chiara.scapin@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Tasso - SAN DONÀ DI PIAVE loc. Mussetta - SAN DONA' DI PIAVE (VE) - 30027

Descrizione generica:

Il compendio di cui alla presente procedura comprende aree a destinazione residenziale/terziaria e industriale/commerciale compresi tra via Jutificio e via Tasso in località Mussetta a San Donà di Piave. Tutti i beni sono oggetto di contratto d'affitto ultranovennale stipulato precedentemente al pignoramento.

Il presente documento viene richiesto a seguito della dichiarazione di estinzione della procedura limitatamente al mappale 485 derivante da frazionamento del 06/10/2020 Pr. n. VE0079502 in atti dal 06/10/2020 presentato il 06/10/2020 (n. 79502.1/2020) e all'assegnazione del mappale 485 a Saccheria Piave s.r.l. con sede in Noventa di Piave.

Il nuovo lotto nr. 1 sarà pertanto costituito dai mappali **458 486** e **127** in proprietà a XXXXXXXXXX



Identificativo Lotto: 1

TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PIANO NORMA N.92-25
(foglio 30 mappali 127 486 458)

Corpo

TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
(piano attuativo approvato non rilasciato): oggetto di contratto di locazione
ultranovennale
frazione: SAN DONÀ DI PIAVE loc. MUSSETTA, via Jutificio / via Tasso



Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

- **PIGNORAMENTO** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa
contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 05/10/2017 ai nn. 6551/2017
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/10/2017 ai nn. 35168/23435;

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di [REDACTED]
a rogito di VIANELLO ANGELO SERGIO in data 17/12/2015 ai nn. 16981/11704
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/12/2015 ai nn.36980/25474;

- **IPOTECA LEGALE** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.;
Derivante da: RUOLO ART.77 DEL D.P.R. 602/1973;
Importo ipoteca: € 198227,84; Importo capitale: € 99113,92;
A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 18/05/2015 ai nn. 517/11915;
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2015 ai nn. 13712/2175;

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.
contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 21600000,00; Importo capitale: € 10800000,00;
A rogito di BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO
in data 05/02/2010 ai nn. 67150/29969;Iscritto/trascritto a VENEZIA in
data 08/02/2010 ai nn. 4419/909;

VALORE LOTTO 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 1.105.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 882.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 1.105.000,00



Sommario

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

Riassunto perizia	pg.	2
sommario	pg.	4
Quesiti	pg.	5

LOTTO1

Risposta al primo punto del quesito	pg.	8
Risposta al secondo punto del quesito	pg.	8
Risposta al terzo punto del quesito	pg.	8
Risposta al quarto punto del quesito	pg.	10
Risposta al quinto punto del quesito	pg.	12
Risposta al sesto punto del quesito	pg.	13
Risposta al settimo punto del quesito	pg.	15
Risposta all'ottavo punto del quesito	pg.	15
Risposta al nono punto del quesito	pg.	17
Risposta al decimo punto del quesito	pg.	18
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pg.	18
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pg.	18



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.



Beni in **San Dona' Di Piave (VE)**
Località/Frazione **SAN DONÀ DI PIAVE loc. Mussetta**
via Jutificio - via Tasso

Lotto 1
TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
RESIDENZIALE/TERZIARIO DIFFUSO - PIANO NORMA n.92

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreno edificabile sito in comune di San Donà di Piave località catastalmente censito ai mappali 458 486 (derivante dal frazionamento del mappale 456 che ha originato anche il 485 di altra proprietà) e 127 del foglio 30, di complessivi mq. 27638, ricadente in "zona C" e soggetto a Piano Urbanistico Attuativo parzialmente individuati come Piano Norma n. 25 e Piano Norma n. 92 posto tra via Noventa e Via Torquato Tasso.

Nel compendio è ricompreso anche il mappale 127, Ente Urbano, su cui insiste un vecchio fabbricato destinato a magazzino agricolo in forte stato di degrado ed abbandono, previsto, nel suddetto Piano Attuativo, in demolizione. Tale area è classificata dal vigente P.I. come "zona SC a parco gioco e sport" disciplinata dal Piano Norma n. 92

L'area si trova a ridosso dell'area industriale/commerciale di via Noventa al limitare ovest del territorio comunale.

Il compendio è oggetto di contratto di locazione ultranovennale.

Caratteristiche zona: di espansione normale



Area urbanistica: residenziale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona:

ingresso autostradale A4 Venezia/Milano/Trieste – qualità sufficienti
scuole primarie e secondarie – qualità sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: adiacente a zone produttive e commerciali

Importanti centri limitrofi: SAN DONA' DI PIAVE .

Attrazioni paesaggistiche: AREE BALNEARI JESOLO - ERACLEA.

Principali collegamenti pubblici: collegamenti autobus verso zone balneari Jesolo/Eraclea
– vicinanzastazione ferroviaria per treni verso Venezia/Trieste – 1,2 km

Identificativo corpo:

TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO disciplinati da Piani
Norma n. 25 e 92

sito in frazione: SAN DONÀ DI PIAVE loc. Mussetta, via Jutificio - via Tasso

Quota e tipologia del diritto



• **Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

██████████ sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE,
foglio 30, particella 458, qualità SEMINATIVO , classe 3,
superficie catastale 15813,
reddito dominicale: € 113,68, reddito agrario: € 89,93

Ulteriori informazioni: ORIGINATO DA FRAZIONAMENTO DEL 4/5/2011 N.
VE 0111834PRESENTATO IL 2/5/2011 (N. 111834/20111)

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ██████████ sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30,
particella 486, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3,
superficie catastale 11425,
reddito dominicale: € 82,14 reddito agrario: € 64,91

Ulteriori informazioni: ORIGINATO DA FRAZIONAMENTO DEL 6/10/2020 N.
VE 0079502PRESENTATO IL 6/10/2020 (N. 79502.1/2020)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ foglio 30, particella 127, indirizzo VIA MUSSETTA DI
SOPRA, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria C/2, classe 2, consistenza 20,
superficie 65, rendita € 13,43

catasto terreni:

foglio 30, particella 127, Ente Urbano, superficie 400mq.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Non sono state riscontrate presso l'U.T. pratiche edilizie relative all'immobile posto sul mappale 127 previsto in demolizione

4.1.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

NON SONO STATI RILEVATI PRESSO L'U.T. DOCUMENTI EDILIZI RELATIVI L'ATTUALE SITUAZIONE DELLOTTO –

L'EDIFICIO, PROBABILMENTE ANTE 67, E' COMUNQUE GIA' PREVISTO IN DEMOLIZIONE NEL P.N. n. 92

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. approvato con conferenza di servizi del 3.5.2013 -ratificato con delibera G.P. 51 del 3.5.2013 B.U.R. 42/2013 - P.A.T. e P.I. approvato con D.G.R.V. n. 3682/05 e 261/07 Variante al P.I. adottata con D.C.C. n. 53 del 12/11/2020
Zona omogenea:	ZONA C2 – parzialmente in VIABILITA'- ZONA SC - parzialmente in area AREA aree a parco, gioco e sport disciplinato dal P.N. n. 92 Il mappale 485 ricade parzialmente in "Viabilità" disciplinata da P.N.n. 25
Norme tecniche di attuazione:	N.T.O. ALLEGATA AL PIANO DEGLI INTERVENTI P1 - P.A.I. SILE E PIANURA TRA PIAVE E LIVENZA N.T.A. ALLEGATE AL PIANO STRALCIO D.C.R.48/2007 VARIANTE GENERALE AL P.I. ADOTTATO D.C.C. N. 53 DEL 12/11/2020 – ATT. IN REGIME DI SALVAGUARDIA
Immobile soggetto a convenzione:	SI



Se si, di che tipo?	convenzione urbanistica derivante da Piano Attuativo
Estremi delle convenzioni:	da convenzionare
Obblighi derivanti:	derivanti da piano attuativo "Piani Norma NR. 92 -25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – PRESENZA DI FASCIA DI SERVITU' IDRAULICA RELATIVA ALL'IDROGRAFIA PUBBLICA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da Piano Norma 92 e 25

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (con piano attuativo approvato non rilasciato)

Trattasi di terreno edificabile in comune di San Donà di Piave catastalmente censito ai mappali 458 486 e 127 del foglio 30 di complessivi mq. 27638, attualmente soggetto a Piano Urbanistico Attuativo individuato come Piano Norma n. 92 e n. 25, posto tra via Noventa e Via Torquato Tasso a destinazione RESIDENZIALE che comprende anche il mappale 485 di altra proprietà.

Nel compendio è ricompreso anche il mappale 127, Ente Urbano, su cui insiste un vecchio fabbricato, di cui non è stata rilevata documentazione presso l'U.T. , probabilmente ante 1967, destinato a magazzino agricolo in forte stato di degrado ed abbandono, previsto, nel suddetto Piano Attuativo, in demolizione. L'area si trova a ridosso dell'area industriale di via Noventa al limitare ovest del territorio comunale.

1. Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di circa mq **27.638**
 il terreno risulta di forma regolare ed orografia
 piana Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di terreno edificabile in comune di San Donà di Piave di complessivi mq. 27638 attualmente soggetto a Piano Urbanistico Attuativo individuato come Piano Norma n. 92 e



parzialmente n. 25, posto tra via Noventa e Via Torquato Tasso. Il Piano Attuativo come approvato si suddivide in aree residenziali servite da strada centrale e area a servizi gioco e sport posizionati al limitare est, in precedenza l'amministrazione aveva approvato per l'area un piano di lottizzazione che però non era mai stato convenzionato e pertanto risulta in attualità decaduto

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale	Coeff.	Prezzo unitario
AREA EDIFICABILE soggetta a Piano Attuativo	sup. reale netta	mc.10723* Da concordare con U.T. in rapporto alle previsioni P.N.92	mq. 27.638	1,00	€ 40,00
			mq. 27.638		€ 40,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

MAPP.127

██████████ attuale proprietario dal 06/06/2007
in forza ██████████ notaio BIANCHINI ANNA di VENEZIA rep. 24421/6616
trascritto a VENEZIA in data 12/06/2007 ai nn. 14093/24458

██████████ dal 28/12/2000 al 06/06/2007
In forza ATTO COMPRAVENDITA UFFICIO DEL TERRITORIO – VENEZIA rep. 81 del 28/12/2000
Trascritto a VENEZIA IN DATA 16/11/2001 ai nn. 24910/36567

DEMANIO DELLO STATO proprietario ante ventennio

MAPP.458 (nella variazione sono stati soppressi i mapp. 21-22)

██████████ attuale proprietario dal 11/12/2006
in forza ATTO COMPRAVENDITA notaio BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO ,
in data 11/12/2006, ai nn. 60640/24702;
trascritto a VENEZIA, in data 14/12/2006, ai nn. 54020/30675.

██████████ per 250/1000 dal
21/12/2005 al 11/12/2006 .

In forza di atto di COMPRAVENDITA notaio DORIA ROBERTO,
in data 21/12/2005, ai nn. 390274/27752;
trascritto a VENEZIA , in data 13/01/2006, ai nn. 18941/1226.



[REDACTED] proprietari ante ventennio
In forza di ATTO DI DIVISIONE E ASSEGNAZIONE IN ESCLUSIVA - a rogito di ANTONIO BIANCHINI, in data 23/09/1988, ai nn. 26811; trascritto a VENEZIA, in data 11/10/1977, ai nn. 14534/11791.

MAPP.486 (nella variazione è stato soppresso il mappale 456)

[REDACTED] attuale proprietario dal 06/06/2007
in forza ATTO FUSIONE DI SOCIETÀ notaio BIANCHINI ANNA di VENEZIA rep. 24421/6616
trascritto a VENEZIA in data 12/06/2007 ai nn. 14093/24458

[REDACTED] dal 17/05/2000 al 06/06/2007
In forza ATTO COMPRAVENDITA notaio ANTONIO BIANCHINI,
in data 17/05/2000, ai nn. 97307;
trascritto a VENEZIA, in data 01/06/2000, ai nn. 16961/11378.

Identificativo corpo:

TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

sito in San Dona' Di Piave (VE), via Jutificio - via Tasso
Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione ultranovennale stipulato in data 17/12/1015 per l'importo di euro 7.000,00 con cadenza semestrale
Registrato a SAN DONA' DI PIAVE il 24/12/2015 ai nn.IT 3324 0
Trascritto a VENEZIA il 24/12/2015 ai nn.36980/25474
Tipologia contratto: CONTRATTO ULTRANOVENNALE

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **PIGNORAMENTO** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa-
contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ;
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA
in data 05/10/2017 ai nn. 6551/2017
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/10/2017 ai nn. 35168/23435;



Note:

ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONI DEI BENI nr.2516 e nr. 2519 - DEL 8/6/2022

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di [REDACTED]; A rogito di [REDACTED] in data 17/12/2015 ai nn. 16981/11704 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/12/2015 ai nn. 36980/25474;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA LEGALE** attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.;
Derivante da: RUOLO ART.77 DEL D.P.R. 602/1973;
Importo ipoteca: € 198227,84; Importo capitale: € 99113,92 ;
A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 18/05/2015 ai nn. 517/11915;
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2015 ai nn. 13712/2175 ;

Note:

ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONI DEI BENI nr.2514 e nr. 2517-
DEL 8/6/2022

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.

[REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 21600000,00; Importo capitale: € 10800000,00 ;
A rogito di BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 05/02/2010 ai nn.
67150/29969;Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/02/2010 ai nn. 4419/909 ;

Note:

[REDACTED] PER RESTRIZIONI DEI BENI nr.2515 e nr. 2518 del 8/6/2022

6.2.2 Pignoramenti:

Vedi 6.1.1



6.2.3 Altre trascrizioni:

Vedi 6.1.1.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Vedi 6.1.1.

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:

l'immobile non è costituito in condominio

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del valore di stima dell'immobile, nella presente relazione si adatterà un procedimento diretto utilizzando valori desunti da fonti d'informazione ufficiali elaborati con coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili comparandoli con valori di unità aventi analoga tipologia e collocate nella stessa zona secondo il metodo sintetico comparativo.

Le fonti primarie d'informazione assunte per la stima sono desunte dalle valutazioni delle primarie agenzie immobiliari della zona e degli operatori del settore, dai valori di scambio mediante indagini dirette e riferiti a recenti compravendite, nonché dall'analisi del grado di urbanizzazione, ubicazione, sistema del tessuto urbanistico, sistema viario, andamento generale del settore economico edilizio, destinazione, mercato immobiliare. Si ritiene di dover far presente, non risultando però da nessun atto trascritto, che in mancanza di realizzazione del Piano Attuativo, il mappale 485, derivante del 456 della medesima proprietà risulta intercluso e pertanto sarà necessario valutare un percorso di accesso a favore dello stesso nel caso non fosse già stato istituito in loco.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di

VENEZIA; Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di SAN DONA' DI PIAVE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE .



8.3.3 Valutazione corpi:

TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA EDIFICABILE	mq. 27.638	€ 40,00	€ 1.105.520,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.105.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.105.520,00
Valore di stima (nello stato libero)			arr. € 1.105.000,00

Riepilogo:

<i>Id</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	mq. 27.638.	€ 1.105.000,00	€ 1.105.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanisticae/o catastale:	€ 0,00
--	--------

Costi di cancellazione oneri e formalità**:

TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(con piano attuativo approvato non rilasciato)

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Locazione ultranovennale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 1.086,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione:** € 1.415,00

** i costi di cancellazione dovranno essere calcolati sull'importo di assegnazione e quindi l'effettiva somma dovuta sarà calcolata a saldo dall'Agenzia delle Entrate



8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

ABBATTIMENTO DEL 20% DEL VALORE PER LO STATO DI OCCUPATO

€882.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto ad APE

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
TERRENO EDIFICABILE	€ 882.000,00 (nello stato di occupato)



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- All. 1 nomina
- All. 2 visure catastali
- All. 3 estratto mappa
- All. 4 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 5 Estratto N.T.O - P.I.
- All. 6 visure ipotecarie ed elenco formalità

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

la vendita è soggetta ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - Piano Norma n.92-25
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Identificato al catasto Terreni : [REDACTED], sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 458, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 15813, reddito dominicale: € 113,68, reddito agrario: € 89,93 Identificato al catasto Terreni : [REDACTED], sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 486, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 11425, reddito dominicale: € 82,14 reddito agrario: € 64.91



	<p>Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ foglio 30, particella 127, indirizzo VIA MUSSETTA DI SOPRA, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria C/2, classe 2, consistenza 20, superficie 65, rendita € 13,43</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 1.105.000,00€</p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 882.000,00€</p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 1.105.000,00€</p>

Venezia, 28/09/2022

L'Esperto alla stima
arch. Chiara Scapin
(documento firmato digitalmente)

