
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OLYMPIA SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **350/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-05-2023 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO
ESCLUSIVO

Esperto alla stima: Geom. Adolfo Crepaldi
Codice fiscale: CRPDLF64S15C383C
Partita IVA: 02603406276
Studio in: Via Pescheria 36/A - 30014 Cavarzere
Telefono: 0426310838
Fax: 0426310838
Email: crepaldiadolfo@libero.it
Pec:

Riassunto Perizia

Bene: Vicolo San Polo n. 11 - Loc. Pegolotte - Cona (VE) - 30010

Identificativo Lotto: 001 - VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO

Corpo VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO: frazione: Loc. Pegolotte, Vicolo San Polo n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: CONA Vicolo San Polo n. 11 - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Cona risulta sposato con [REDACTED] [REDACTED] per matrimonio a [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED]. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi pertanto nel proseguo si riporterà quanto dagli stessi dichiarato in sede di stipula del Rogito di compravendita "Comunione Legale dei Beni" (art. 6 Rep. 47267 del 29/05/2008 notaio Marco Gava).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: CONA Vicolo San Polo n. 11 - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Cona risulta sposata con [REDACTED] [REDACTED] per matrimonio a [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED]. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi pertanto nel proseguo si riporterà quanto dagli stessi dichiarato in sede di stipula del Rogito di compravendita "Comunione Legale dei Beni" (art. 6 Rep. 47267 del 29/05/2008 notaio Marco Gava).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 29/05/2008 ai nn. 47268/9101; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/06/2008 ai nn. 3468/697; Note: Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Lotto

- Pignoramento a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFFI. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 21/11/2022 ai nn. 6349 iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/12/2022 ai nn. 7673/5584; Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Lotto.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€65.000,00**

SOMMARIO DELLA RELAZIONE

➤ Scheda Riassuntiva	Pag.	2
➤ Riferimento risposta quesito n° 1	Pag.	7
➤ Riferimento risposta quesito n° 2	Pag.	7
➤ Riferimento risposta quesito n° 3	Pag.	7
➤ Riferimento risposta quesito n° 4	Pag.	9
➤ Riferimento risposta quesito n° 5	Pag.	14
➤ Riferimento risposta quesito n° 6	Pag.	15
➤ Riferimento risposta quesito n° 7	Pag.	16
➤ Riferimento risposta quesito n° 8	Pag.	16
➤ Riferimento risposta quesito n° 8/Bis	Pag.	18
➤ Riferimento risposta quesito n° 9	Pag.	18
➤ Riferimento risposta quesito n° 10	Pag.	18
➤ Riferimento risposta quesito n° 11	Pag.	19
➤ Riferimento risposta quesito n° 12	Pag.	19

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

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

Quesiti

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

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

- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis**;
 - 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. 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.

AVVISO AGLI STIMATORI

CONTENUTO DELLA SCHEDA RIASSUNTIVA DA ALLEGARE ALLA CONSULENZA

PREMESSA

Premesso che il notevole incremento delle procedure esecutive intervenuto negli ultimi due e mezzo (più del 100 %) ha determinato un corrispondente incremento delle procedure esecutive, che vengano trattate in ciascuna udienza ed un conseguente notevole allungamento della durata delle udienze;

considerato che all'udienza ex art. 569 c p c. il G.E., prima di disporre la vendita dei beni pignorati, deve e effettuare alcuni adempimenti preliminari essenziali, quali la verifica del buon esito degli avvisi ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari, l'esame del prezzo di stima dell'immobile pignorato, l'individuazione del luogo in cui è sito il bene pignorato;

che, in particolare, tali ultimi due adempimenti sono essenziali al fine di decidere se delegare o meno la vendita e di individuare il nominativo del delegato nella zona geografica più vicina al bene pignorato;

che tutti gli adempimenti sopra evidenziati comportano complessivamente un notevole dispendio di tempo nella consultazione delle consulenze al fine di individuare i punti che interessano per i fini sopra esposti;

che al fine di effettuare celermente tali adempimenti,

Si invitano gli stimatori ad allegare ad ogni relazione di consulenza – come prima pagina (la seconda sarà il sommario) una scheda contenente le seguenti informazioni:

- 1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati;**
- 2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari;**
- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati;**
- 4) Indicazione del prezzo di stima**

Beni in Cona (VE)
 Località/Frazione **Loc. Pegolotte**
 Vicolo San Polo n. 11

Lotto: 001 - VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

██████████ ██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: CONA Vicolo San Polo n. 11 Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI Data Matrimonio: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Cona risulta sposato con ██████████ ██████████ per matrimonio a ██████████ (██████████) in data ██████████. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi pertanto nel proseguo si riporterà quanto dagli stessi dichiarato in sede di stipula del Rogito di compravendita "Comunione Legale dei Beni" (art. 6 Rep. 47267 del 29/05/2008 notaio Marco Gava).

Esecutato/i:

██████████ ██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: CONA Vicolo San Polo n. 11 Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI Data Matrimonio: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Cona risulta sposata con ██████████ ██████████ per matrimonio a ██████████ (██████████) in data ██████████. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi pertanto nel proseguo si riporterà quanto dagli stessi dichiarato in sede di stipula del Rogito di compravendita "Comunione Legale dei Beni" (art. 6 Rep. 47267 del 29/05/2008 notaio Marco Gava).

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano ubicati nella frazione denominata "Pegolotte" del comune di Cona la quale risulta essere la località principale del comune stesso dove risultano presenti tutti i servizi pubblici primari. Tale centro risulta comunque di modeste dimensioni e presenta tutte le caratteristiche dei piccoli paesi dell'entroterra veneziano, risulta attraversato dalla viabilità di grande percorrenza che collega i vari centri della zona (s.s. 516 Piovese) e offre la

presenza di tanti servizi primari, quali il municipio, numerosi negozi commerciali, bar, ristoranti, farmacia, scuole, luoghi di culto, fermata dei mezzi pubblici e quant'altro. Il compendio immobiliare risulta posto proprio nelle immediate vicinanze del centro della frazione a brevissima distanza da tutti i servizi elencati, all'interno di un'area di concentrata densità edificatoria ove si sviluppano fabbricati principalmente con destinazione residenziale sia di piccole che di grandi dimensioni. Pertanto in conclusione, considerato quanto sopra detto, l'ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi ampiamente sufficientemente nel confronto tra la destinazione d'uso dell'unità e le caratteristiche della zona in cui è ubicata, anche in considerazione del fatto che per accedere ai servizi primari non vi è l'estrema necessità dell'impiego di mezzi privati su gomma.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici pubblici, negozi, bar, ristorazione, scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: urbane

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus di linea nelle immediate vicinanze breve

Identificativo corpo: VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Loc. Pegolotte, Vicolo San Polo n. 11

Il Lotto comprende un edificio residenziale con sufficiente area cortiliva esclusiva

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: CONA Vicolo San Polo n. 11 - Stato Civile:

CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: ██████████ -

Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Cona risulta sposato con ██████████ ██████████ per matrimonio a ██████████ (██████████) in data

██████████. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi pertanto nel proseguo si riporterà quanto dagli stessi dichiarato in sede di stipula del Rogito di compravendita "Comunione Legale dei Beni" (art. 6 Rep. 47267 del 29/05/2008 notaio Marco Gava).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ ██████████ - Residenza: CONA Vicolo San Polo n. 11 - Stato Civile:

CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: ██████████ -

Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Cona risulta sposata con ██████████ ██████████ per matrimonio a ██████████ (██████████) in data

██████████. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi pertanto nel proseguo si riporterà quanto dagli stessi dichiarato in sede di stipula del Rogito di compravendita "Comunione Legale dei Beni" (art. 6 Rep. 47267 del 29/05/2008 notaio Marco Gava).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1/2 in Comunione dei Beni [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1/2 in Comunione dei Beni, foglio 9, particella 43, indirizzo Vicolo San Polo n. 159, piano T-1, comune CONA, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5, rendita € 118,53

Ulteriori informazioni: CONFINI: Il lotto generale, confina a Nord con particelle 158 e 210, ad Est con strada pubblica (Vicolo San Polo), a Sud con particella 134 e ad Ovest con particelle 42 e 38.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità non risulta correttamente rappresentata nella planimetria catastale in quanto presenta una disposizione interna diversa rispetto a quella rilevata nell'ispezione eseguita ed inoltre risultano mancanti alcune porzioni di edificio ritrovate. Pertanto per la disciplina della perfetta conformità catastale bisognerà adeguare sia la mappa che le planimetrie mediante la presentazione di una nuova pratica di aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE al C.T. e C.F.
Costi e spese professionali Tecnico Abilitato: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1972 -LICENZA EDILIZIA PROT. 687/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: RISANARE E RESTAURARE IL FABBRICATO D'ABITAZIONE

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 687

Rilascio in data 15/07/1972 al n. di prot. 687

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Cona ha rilasciato Licenza Edilizia prot. n° 687/72 del 15/07/1972 (Pratica Edilizia n° C687).

Numero pratica: 1976 -LICENZA EDILIZIA PROT. 3225/1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: RESTAURO ABITAZIONE

Presentazione in data al n. di prot. 3225
Rilascio in data 29/12/1976 al n. di prot. 3225
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Cona ha rilasciato Licenza Edilizia prot. n° 3225/76 del 29/12/1976 (Pratica Edilizia n° C1056).

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ELENCO OPERE N. 1

Rispetto a quanto autorizzato dalle Pratiche Edilizie precedentemente riportate, in sede di sopralluogo ultimo fatto in data 13/07/2023 si sono riscontrate nell'edificio principale, descritto in seguito con la lettera A, le seguenti irregolarità:

- 1) Modifiche nella disposizione interna di alcuni locali.
- 2) Modifiche prospettiche e di forometria
- 3) Mancata realizzazione del soffitto piano sul locale Garage
- 4) Costruzione di un poggiolo
- 5) Realizzazione di porzioni di cappotto esterno

Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per queste opere vi siano concrete possibilità di ottenere in futuro una sanatoria il tutto con la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria in base all'art. 37 del D.P.R. 380/2001, alla quale verrà applicata presumibilmente la sanzione minima e precisando che per quanto riguarda la modifica dell'altezza interna del locale garage bisognerà riportare la stessa a quella originariamente autorizzata mediante la realizzazione di un idoneo soffitto.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001

Presunto costo forfettario di spesa per Sanatoria : € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ELENCO OPERE N. 2

Sempre rispetto alla situazione edilizia ritenuta legittimata dai tecnici del comune di Cona si è riscontrato in loco la realizzazione di opere e manufatti privi di regolare autorizzazione e precisamente:

- 6) Costruzione sul fabbricato principale di una veranda antistante l'ingresso
- 7) Costruzione di un locale ad uso Deposito
- 8) Costruzione di un locale per lo stoccaggio di materiale vario

Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per questo tipo di opere NON risulta esserci nessuna possibilità di regolarizzazione in quanto l'edificio è inserito in zona urbanistica tipo B soggetta a Piano di Recupero di Iniziativa Privata quindi qualsiasi aumento di volumetria dovrà ottenere l'autorizzazione tramite tale iter burocratico e gli stessi tecnici escludono che per tali opere si possa raggiungere un benevolo accoglimento.

Regolarizzabili mediante: Completa rimozione

Presunti costi di demolizione: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità:

Il sottoscritto Ctu, intende precisare con riferimento alla richiesta di accesso atti effettuata presso il Comune di Cona ed alle successive pratiche visionate e poi ricevute in copia, così come indicate nella Sezione Pratiche Edilizie, non può escludere a priori la sussistenza di altre ed ulteriori fascicoli edilizi (relativi a quanto oggetto di perizia), depositati negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate alla scrivente, dal medesimo ufficio.

Si precisa infatti che l'estimatore non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tantomeno all'eventuale software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.

A seguito di questa metodologia quindi il C.T.U. non potrà essere ritenuto responsabile nel caso in cui non gli fossero state fornite tutte le necessarie notizie e documentazioni inerenti i beni oggetto di procedura, e lo stesso chiarisce inoltre che le successive proprie valutazioni urbanistiche ed edilizie sullo stato di legittimità del compendio e sulle eventuali possibili sanatorie sono da intendersi basate esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e visionata.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto VILLETTA UNIFAMILIARE CON GIARDINO ESCLUSIVO

Il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione si può definire come un modesto lotto di terreno della superficie complessiva catastale pari a mq 290, con eretti all'interno un edificio principale ad uso residenziale e garage, ed n. 2 locali accessori complementari.

La forma dell'area è rettangolare e presenta recinzioni lungo tutti i quattro lati con la particolarità che lungo il lato Est una piccola parte della proprietà catastale del lotto risulta occupata dalla via pubblica (Vicolo San Polo), pertanto vi è una modesta riduzione sulla consistenza della superficie di effettivo godimento.

Gli accessi pedonale e carroia sono appunto ubicati lungo il lato Est, direttamente dalla via pubblica denominata Vicolo San Polo, attraverso cancelli metallici.

A) Edificio principale

Trattasi di edificio residenziale sviluppato parte su due piani e parte su un unico piano posto centralmente nella parte Nord del cortile pertinenziale e si accede attraversando una piccola veranda realizzata con materiali di fortuna la quale risulta costruita senza alcun permesso e che dovrà essere rimossa. Si arriva nel locale ingresso dove è presente una scala interna per raggiungere il piano primo e funge da collegamento con i locali cucina, e camera. Dalla cucina tramite un piccolo vano si accede al locale bagno, mentre dalla camera tramite una porta interna si arriva al locale garage. Percorrendo la scala interna si arriva al primo piano dove sono presenti un corridoio, due camere e un piccolo poggiolo esterno.

Costruttivamente la struttura portante verticale è presumibilmente realizzata in laterizio portante di vario spessore, il solaio di interpiano e di soffitto sembrano essere in laterocemento, la pavimentazione interna risulta alquanto diversificata per singolo locale ma sempre con mattonelle ceramiche di fattezze, posa, colorazioni e dimensioni eterogenee tutte comunque di scarsa qualità e vetuste.

Le pareti e i soffitti sono intonacate al civile e tinteggiate in varie colorazioni, tranne le pareti del bagno e parte della cucina che risultano rivestite con mattonelle di materiale ceramico, la porta d'ingresso è in legno con vetri a giorno di qualità economica, mentre le porte interne sono in legno tamburato di scarsa qualità e alquanto vetuste, le finestre al piano terra sembrano di recente realizzazione in legno con

vetrocamera di sufficiente qualità, mentre quelle del piano primo sono molto più datate sempre in legno ma con vetro semplice di qualità più economica e il sistema di oscuramento per tutti i fori è assicurato da balconi ad ante in legno.

Si è notata, su alcune porzioni di muratura esterna, la realizzazione di un modesto cappotto dello spessore di circa 7 cm. realizzato probabilmente al fine di cercare di contenere eventuali dispersioni termiche o per il risanamento delle murature.

Il locale garage presenta pavimento in battuto di cemento pareti intonacate al civile soffitto con solaio inclinato probabilmente in laterocemento, porta di ingresso in metallo e finestratura in legno con vetro semplice.

Sono presenti nei vari locali le terminazioni dei principali impianti tecnologici elettrico, idrico e anche di riscaldamento, per quest'ultimo però si è notata la presenza in molti locali di termosifoni in alluminio, ma non si è riusciti a ritrovare una caldaia che alimentasse tali elementi scaldanti a tal proposito si segnala che nel locale Cucina si è rilevata anche la presenza di una stufa con alimentazione a legna. Comunque si precisa che il CTU non ha potuto testare l'effettivo funzionamento di nessun impianto tecnologico in quanto tutte le utenze erano scollegate.

Nella visita effettuata si è potuto osservare, sia sulle pareti interne che sui soffitti che non sono presenti segnalazioni di infiltrazioni e/o di assestamenti statici, tranne per alcuni modesti annerimenti della tinteggiatura del locale bagno, pertanto in conclusione generale si può dire che complessivamente l'unità residenziale oggetto del procedimento esecutivo, presenta un grado di finitura sufficiente.

B) Edificio accessorio

Questa unità accessoria alla residenza si sviluppa su un unico piano ed è posta precisamente in distacco dal fabbricato principale verso il lato sud, lungo il confine Ovest del cortile pertinenziale. Si presenta come un unico vano con dimensioni esterne di circa ml. 3,30x2,80 e con un'altezza media ml. 2,30, realizzato con muratura perimetrale portante in laterizio rifinita con intonaco e tinteggiatura e struttura di copertura con travi in legno e soprastante tavellonato in laterizio e manto in coppi. La porta d'ingresso risulta in alluminio anodizzato e la finestra è in legno tutto di scarsa qualità, la pavimentazione è in battuto di cemento e probabilmente vi è la presenza di un modesto impianto elettrico.

Il manufatto osservato viene utilizzato come deposito attrezzi e si presenta in scarso stato manutentivo in relazione all'utilizzo a cui è preposto.

Da segnalare comunque che secondo la situazione ritenuta legittimata dai tecnici comunali, questo manufatto risulta realizzato senza alcun permesso abilitativo e quindi sempre dalle indicazioni degli uffici comunali, attualmente non presenta nessuna possibilità per l'ottenimento di una futura eventuale sanatoria, pertanto ai fini della presente consulenza si segnala l'esistenza ma si precisa che nel proseguo non se ne terrà conto ai fini della valorizzazione del compendio immobiliare.

C) Edificio accessorio

Tale costruzione è sviluppata ad un unico piano fuori terra, ubicata lungo il lato Ovest del giardino pertinenziale in posizione più a sud rispetto al precedente edificio (B). Presenta dimensioni di circa ml. 2,50x3,00 con un'altezza media ml. 2,00, realizzato con pareti miste di materiali di fortuna e con copertura in lastre di pannelli plastificati ondulati.

Per quanto osservato si presenta in pessimo grado di finitura e manutenzione, utilizzato come locale di stoccaggio per materiale vario.

Da segnalare comunque che secondo la situazione ritenuta legittimata dai tecnici comunali, questo manufatto risulta realizzato senza alcun permesso abilitativo e quindi sempre dalle indicazioni degli uffici comunali, attualmente non presenta nessuna possibilità per l'ottenimento di una futura eventuale sanatoria, pertanto ai fini della presente consulenza si segnala l'esistenza ma si precisa che nel proseguo non se ne terrà conto ai fini della valorizzazione del compendio immobiliare.

(Per maggiori dettagli sulla disposizione interna e dello stato delle unità si rimanda anche all'allegata tavola grafica e alla documentazione fotografica redatta dal C.T.U.)

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: CONA Vicolo San Polo n. 11 - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Cona risulta sposato con ██████████ per matrimonio a ██████████ (██████████) in data ██████████. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi pertanto nel proseguo si riporterà quanto dagli stessi dichiarato in sede di stipula del Rogito di compravendita "Comunione Legale dei Beni" (art. 6 Rep. 47267 del 29/05/2008 notaio Marco Gava).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: CONA Vicolo San Polo n. 11 - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Cona risulta sposata con ██████████ per matrimonio a ██████████ (██████████) in data ██████████. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi pertanto nel proseguo si riporterà quanto dagli stessi dichiarato in sede di stipula del Rogito di compravendita "Comunione Legale dei Beni" (art. 6 Rep. 47267 del 29/05/2008 notaio Marco Gava).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **411,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non trovando nei menu prestabiliti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'appartamento più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	0	101,00	1,00	101,00	€ 700,00
GARAGE	sup lorda di pavimento	0	18,00	0,50	9,00	€ 700,00

POGGIOLO	sup lorda di pavimento	0	2,00	0,30	0,60	€ 700,00
AREA CORTILIVA PERTINENZIALE	sup lorda di pavimento	0	290,00	0,10	29,00	€ 700,00
			411,00		139,60	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: -

Proprietario 1/3 -

Proprietario 1/3 -

Proprietario 1/3 dal 28/03/1975 al 31/05/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Maria Zappone, in data 28/03/1975, ai nn. 7264; trascritto a Chioggia , in data 08/04/1975, ai nn. 866/733.

Titolare/Proprietario: -

Proprietario 1/2 -

Proprietario 1/2 dal 31/05/1998 al 29/05/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Chioggia , in data 19/06/2008, ai nn. 3818/2315.

Note: Trattasi della Denuncia di Successione in morte di avvenuta in data con la quale si trasferiva la quota di proprietà di 1/3 in capo al De Cuius, a fratelli

Titolare/Proprietario:

Proprietario 1/2 in comunione legale

Proprietario 1/2 in comunione legale dal 29/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 29/05/2008, ai nn. 47267/9100; trascritto a Chioggia , in data 04/06/2008, ai nn. 3467/2109.

Identificativo corpo: VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cona (VE), Vicolo San Polo n. 11 **Libero**

Note: Come riscontrabile dalle certificazioni anagrafiche comunali l'immobile dovrebbe essere occupato dalla ditta esecutata, in realtà gli stessi risultano irreperibili e quindi si è provveduto ad eseguire l'accesso forzato con l'ausilio del fabbro. Quindi attualmente gli immobili risultano in piena disponibilità della procedura liberi da persone ma non dalle cose lasciate dalla ditta esecutata.

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 BANCA PER LA CASA S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 29/05/2008 ai nn. 47268/9101; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/06/2008 ai nn. 3468/697 ; Note: Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Lotto

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. contro [REDACTED]
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UFFI. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 21/11/2022 ai nn. 6349 iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/12/2022 ai nn. 7673/5584; Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Lotto.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature). Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o simili per ubicazione, disposizione e stato d'uso e applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi.

Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del C.T.U., il tutto tenendo conto dello stato in cui versano gli immobili..

8.3.3 Valutazione corpi:**VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.176,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	101,00	€ 700,00	€ 70.700,00
GARAGE	9,00	€ 700,00	€ 6.300,00
POGGIOLO	0,60	€ 700,00	€ 420,00
AREA CORTILIVA PERTINENZIALE	29,00	€ 700,00	€ 20.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 97.720,00
RIDUZIONE PER LA CRISI IMMOBILIARE E LO STATO DELL'IMMOBILE	€ -19.544,00
Valore corpo	€ 78.176,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.176,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.176,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO	Abitazione di tipo popolare [A4]	139,60	€ 78.176,00	€ 78.176,00

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.	€ 3.908,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00
ARROTONDAMENTO	€ -232,20

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Costi di cancellazione oneri e formalità:

VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 65.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche e informazioni assunte sembra che non esista nulla in merito alla Certificazione Energetica dell'edificio residenziale. Si stima che per l'eventuale sua redazione il costo possa ammontare a circa Euro 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 - Certificazioni Anagrafiche e di Stato Civile
- All. 2 - Documentazione Catastale (Estratto Mappa, Visure e Schede Planimetriche)
- All. 3 - Titoli di Proprietà
- All. 4 - Documentazione Regolarità Edilizia (Atti Amm. e stralcio grafici)
- All. 5 - Elaborati grafici redatti dal C.T.U. a seguito di sopralluogo
- All. 6 - Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO: 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo VILLETTA UNIFAMILARE CON GIARDINO ESCLUSIVO: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1/2 in Comunione dei Beni [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1/2 in Comunione dei Beni, foglio 9, particella 43, indirizzo Vicolo San Polo n. 159, piano T-1, comune CONA, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5, rendita € 118,53
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 65.000,00€

Data generazione:
09-08-2023 12:08L'Esperto alla stima
Geom. Adolfo Crepaldi