

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 16/2023

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

* * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 01 - Appartamento ed autorimessa



Esperto alla stima: Dott. Arch. Francesco Nassuato

Studio in: Via Firenze 13 - 30036 Santa Maria di Sala (VE)

Email: nassuatofrancesco@gmail.com

Pec: francesco.nassuato@archiworldpec.it

Riassunto Perizia**Lotto 01 - Appartamento residenziale ed autorimessa**

Bene: via Sandro Pertini n.13, interno 4 – 30010 Comune di Camponogara (VE).

Descrizione generica: trattasi di un appartamento residenziale con scoperto esclusivo collocato al piano terra di un edificio condominiale a destinazione abitativa e della relativa autorimessa situata al piano interrato.

Identificativo corpo: Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Comune di Camponogara (VE), foglio 8, particella 964, subalterno 14, scheda catastale VE0042271 del 10/03/2006; indirizzo via Sandro Pertini n.13, interno 4, piano terra; categoria catastale A/2, classe 3; consistenza catastale vani 4, superficie catastale mq. 81,00; rendita catastale: € 247,90.

Identificativo corpo: Autorimessa - Identificato al catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Comune di Camponogara (VE), foglio 8, particella 964, subalterno 6, scheda catastale VE0042271 del 10/03/2006; indirizzo via Sandro Pertini n.13, piano interrato; categoria catastale: C/6, classe 8; consistenza catastale: mq. 20,00; superficie catastale: mq. 22,00; rendita catastale: € 28,92.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

[REDACTED], nat. [REDACTED]; codice fiscale: [REDACTED]; residenza: Camponogara (VE), via Sandro Pertini n.13, int.4; stato civile: libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi espressamente il certificato anagrafico allegato alla presente perizia. Eventuali comproprietari: nessuno.

Gravami e Oneri

Da quanto si evince dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo, datata 29/03/2023, nonché dall'integrazione della stessa datata 19/07/2023, entrambe presenti all'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva ed attestanti le risultanze delle visure e dei registri immobiliari alla quale ci si riporta espressamente.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: [REDACTED]; importo capitale: [REDACTED]. A rogito di Notaio Diliberto Francesco Saverio in data 29/06/2006 ai nn. 10074/3314; iscritto/trascritto a Venezia in data 07/07/2006 ai nn. 30653/7643.

Note: beni immobili colpiti dall'ipoteca: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6.

Con riferimento all'ipoteca sopra indicata sussiste l'annotazione a iscrizione per restrizione dei beni: Atto Giudiziario - Tribunale di Venezia del 04/06/2013, rep. 20668/2013, trascritto a Venezia in data 26.11.2013 ai nn. 30656/4930.

Così come riportato nelle ulteriori informazioni della medesima nota di restrizione dei beni: *"Vengono altresì liberate le quote di comproprietà dell'area su cui insiste l'intero fabbricato così individuata al N.C.T. del Comune di Camponogara (VE): fg. 8 mapp. 964 di aree 11.81 e.u.; oltre alle quote spettanti su eventuali altre parti comuni presenti, previste come tali dagli artt. 1117 e seguenti c.c. Viene liberata la sola quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà che nella formalità di riferimento era collegata [REDACTED]."*

Si precisa che, con riferimento alla medesima ipoteca volontaria sopra indicata, sussiste un'ulteriore annotazione a iscrizione per restrizione dei beni: Scrittura Privata con sottoscrizione autentica del Notaio Ausilio Angelo del 28/07/2022, rep. 44387/16801, trascritto a Venezia in data 05/08/2022 ai nn. 30977/3622 e relativa a: N.C.E.U. - Comune di Camponogara, foglio 8, mappale 964, subalterno 24 (attualmente area urbana di altra ditta intestata).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: [REDACTED]; importo capitale: [REDACTED]. A rogito di Notaio Contento Matteo in data 30/01/2014 ai nn. 16916/10284. Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/02/2014 ai nn. 2766/328.

Note: beni immobili colpiti dall'ipoteca: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, oltre ad altri due soggetti per altre unità negoziali e non oggetto della presente procedura esecutiva. Importo ipoteca: [REDACTED]; importo capitale: [REDACTED]. A rogito di Tribunale Ordinario di Venezia in data 27/06/2014 ai nn. 5384/2014. Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/07/2014 ai nn. 17633/2609.

Note: beni immobili colpiti dall'ipoteca giudiziale - unità negoziale n.1: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6, oltre ad altri beni non interessati dalla presente procedura esecutiva.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: [REDACTED]. Importo ipoteca: [REDACTED]; importo capitale: [REDACTED]. A rogito di [REDACTED] in data 26/05/2022 ai nn. 3438/11922. Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2022 ai nn. 19642/3263.

Note: beni immobili colpiti dall'ipoteca: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: verbale di pignoramento immobili. A rogito di Uff. Giud. UNEP presso Corte d'Appello di Venezia in data 24/01/2023 ai nn. 219. Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/02/2023 ai nn. 4625/3409.

Note: beni immobili colpiti dal pignoramento: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6.

Altre trascrizioni: Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale Civile e Penale di Padova del 24/12/2008, rep. n. 139/2008. Soggetti a favore: [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]. Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/01/2009 ai nn. 2842/1666.

Note: beni immobili colpiti dall'ipoteca: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg.8, mapp.964, sub. 14 e 6.

Con riferimento alla nota sopra citata sussiste l'annotazione a trascrizione per restrizione dei beni: Atto Giudiziario - Tribunale di Padova del 04/06/2013, rep. 20668/2013, trascritto a Venezia in data 26/11/2013 ai nn. 30657/4931. Beni immobili interessati dalla restrizione N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6.

Così come riportato nelle ulteriori informazioni della medesima nota di restrizione dei beni: *"Vengono altresì liberate le quote di comproprietà dell'area su cui insiste l'intero fabbricato così individuata al N.C.T. del Comune di Camponogara (VE): fg. 8 mapp. 964 di aree 11.81 e.u.; oltre alle quote spettanti su eventuali altre parti comuni presenti, previste come tali dagli artt. 1117 e seguenti c.c. Viene liberata la sola quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà che nella formalità di riferimento era collegata [REDACTED]".*

Note: con provvedimento del Tribunale di Padova del 01/10/2014 è stata dichiarata la chiusura del fallimento.

Valore lotto:

Valore più probabile di stima dei beni di cui il Lotto 01, comprensivo del valore della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, stabilito a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui i beni si trovano e considerati nello stato di liberi*: **€ 134.000,00**

*Note: vista la nota di trascrizione:

- *Atto Giudiziario del Tribunale di Venezia - Assegnazione casa familiare. Provvedimento del 08.07.2015, rep. 12053, trascritto a Venezia in data 10.09.2015 ai nn. 25572/17745; soggetto a favore: [REDACTED], soggetto contro: [REDACTED]; immobili oggetto della nota di trascrizione censiti al NCEU nel Comune di Camponogara al fg. 8, mapp. 964, sub. 6 e 14 e corrispondenti a quelli oggetto di esecuzione,*

lo scrivente CTU ha depositato in Cancelleria in data 20.06.2023 un'istanza per chiedere al GE se gli immobili oggetto di esecuzione dovessero essere considerati, al fine della presente stima immobiliare, liberi o occupati.

Con provvedimento del 06.07.2023 il GE ha disposto "... che l'esperto proceda a valutare l'immobile come libero."

* * *

INDICE DEL CONTENUTO

Scheda riassuntiva	pag.	2
Indice del contenuto	pag.	4
Premessa e assunzioni preliminari	pag.	6

QUESITI POSTI

	LOTTO 01	pag.
1 Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento		8
2 Generalità dell'esecutato		8
3 Individuazione dei beni immobili oggetto di pignoramento		8
4 Verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati		10
5 Stato di possesso degli immobili		18
6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti su beni		19
7 Spese di gestione e manutenzione – spese condominiali		21
8 Valutazione economica complessiva dei beni		22
9 Valutazione della quota indivisa		24
10 Elenco allegati alla perizia		24
11 Imposizione fiscale		24
12 Schema identificativo		24

* * *

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.

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.

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 a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato);
 - atti di asservimento urbanistici;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - altri pesi e limiti d'uso.
 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
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, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 - lotto;
 - diritto reale staggito
 - quota di proprietà
 - identificativo catastale
 - valore attribuito.

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

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata. L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura. L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato. Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita. Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem. Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

* * *

Premessa

Con disposizione del 19.04.2023 notificata via PEC (allegato 1) il G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi ha disposto nel procedimento in epigrafe la nomina del sottoscritto Dott. Arch. Francesco Nassuato iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia - Sezione "A" Architetto - al n. 2719 ed all'Albo dei C.T.U. presso Tribunale di Venezia al n. 779, con studio in Santa Maria di Sala (VE), via Firenze n. 13, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giuramento telematico è stato depositato in Cancelleria in data 24.04.2023 (allegato 1), mentre il sopralluogo tecnico presso i beni oggetto di esecuzione è stato effettuato, assieme al Custode nominato, in data 19.05.2023.

Nel corso del sopralluogo svolto, limitatamente ai beni oggetto di perizia (beni di cui al Lotto 01) e per quanto è stato potuto e possibile verificare, sono state effettuate misurazioni metriche di massima ed a campione ed è stata acquisita adeguata documentazione fotografica.

Dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, sono state condotte le opportune indagini ed accertamenti tecnici presso gli Uffici Competenti e successivamente sono state espletate tutte le ricerche di mercato al fine della determinazione del più probabile valore dei beni pignorati.

Note: vista la nota di trascrizione:

- *Atto Giudiziario del Tribunale di Venezia - Assegnazione casa familiare. Provvedimento del 08.07.2015, rep. 12053, trascritto a Venezia in data 10.09.2015 ai nn. 25572/17745; soggetto a favore: ██████████, soggetto contro: ██████████; immobili oggetto della nota di trascrizione censiti al NCEU nel Comune di Camponogara al fg. 8, mapp. 964, sub. 6 e 14 e corrispondenti a quelli oggetto di esecuzione,*

lo scrivente CTU ha depositato in Cancelleria in data 20.06.2023 un'istanza per chiedere al GE se gli immobili oggetto di esecuzione dovessero essere considerati, al fine della presente stima immobiliare, liberi o occupati.

Con provvedimento del 06.07.2023 il GE ha disposto "... che l'esperto proceda a valutare l'immobile come libero."

Assunzioni preliminari

Con riferimento alla presente perizia lo scrivente CTU precisa che non risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale 964 del foglio 8 del Comune di Camponogara (VE), sia con riferimento quindi a quello pignorato che a quello non oggetto di esecuzione, in tutte le sue componenti quali quelle edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc., sia entro terra che fuori terra ed in tutte le sue pertinenze, accessori, sullo/gli scoperto/i pertinenziale/i esclusivi e comuni, nel terreno, ecc., la possibile presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi/tossici/pericolosi, inquinamento e contaminazione, campi elettromagnetici, ecc. (quali, a solo e mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, idrocarburi, benzene, clorurati, inquinamenti acustici, ecc.), oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

In tale eventualità i possibili costi aggiuntivi per: rimozioni, bonifiche, sostituzioni, demolizioni, isolamenti, attribuzione di minor valore all'immobile, redazione di pratiche edilizie ed amministrative, oneri di fiscalizzazione per eventuali abusi/illeciti non sanabili, oneri tecnico-professionali, sanzioni, ecc. non sono definibili e quantificabili nella presente perizia.

Restano altresì escluse dalla presente perizia:

- le verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno su cui i beni immobili in esame (e quindi anche l'intero edificio condominiale) insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale;
- le verifiche inerenti all'intero mappale 964 su cui le unità immobiliari pignorate ed il relativo complesso condominiale ricadono;
- il riconfinamento catastale e di proprietà sia attuale che storico del mappale 964;
- le analisi e le verifiche afferenti alle diverse componenti degli immobili (edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc.) e/o del sottosuolo su cui i beni insistono tra cui, ad esempio, le eventuali verifiche statiche/sismiche/geotecniche, le verifiche di analisi e di composizione fisico-chimica dei terreni, le eventuali verifiche inerenti alla presenza o meno di eventuali di resti archeologici interrati, le eventuali verifiche inerenti alla presenza o meno di eventuali sostanze e materiali contaminanti/inquinanti nel terreno, ecc.;
- ogni ulteriore ed eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto dal quesito posto dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione peritale.

L'esperto estimatore precisa, inoltre:

- che la consistenza delle unità oggetto di pignoramento è stata determinata in perizia calcolando le diverse superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti, che a seguito di misurazioni sommarie eseguite a campione nel corso del sopralluogo effettuato; inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura;
- che la determinazione dell'effettiva possibilità o meno di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi (oneri tecnico-professionali, diritti di segreteria, sanzioni, ripristini, ecc.), entrambi così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante per il medesimo tecnico; pertanto si precisa che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità/regolarizzazione edilizia o meno dei beni oggetto di pignoramento e le eventuali somme dovute (per oneri, sanzioni, diritti, costi di ripristino, oneri per fiscalizzazione di abusi/illeciti non sanabili, ecc.) saranno entrambe determinate in concreto dagli Enti competenti (Comune di Camponogara, Città Metropolitana, ecc.) a seguito delle istruttorie delle istanze edilizie depositate dal futuro aggiudicatario e/o dal condominio;
- che non può escludersi che un rilievo di dettaglio dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia e/o dell'intero complesso condominiale ad opera del futuro aggiudicatario dei beni/condominio, con successiva sua comparazione con gli elaborati grafici legittimanti dell'edificio/unità immobiliari e/o l'emergere anche di ulteriori pratiche edilizie (quali ad esempio sanatorie, condoni, comunicazioni, permessi di costruire, ecc. e non trasmesse preventivamente dall'Ufficio Comunale allo scrivente CTU) possano determinare, con costi ad oggi non preventivamente definibili, l'insorgere di ulteriori difformità anche sostanziali e/o di ulteriori problematiche edilizie allo stato non evidenti e/o la loro parziale/totale non sanabilità;
- che per le unità immobiliari oggetto di perizia e per l'intero compendio immobiliare condominiale non sono state operate, da parte dello scrivente CTU, ispezioni, verifiche tecniche e verifiche di conformità con riferimento sia agli impianti tecnologici presenti (come ad esempio: quello elettrico, idraulico, termico, fognario, ecc.) che ai materiali per essi utilizzati;
- che le ricerche di mercato sono state condotte sulla base dei valori correnti riscontrabili nel periodo di stima.

Beni in **Camponogara (VE)**
Località/Frazione **Camponogara**
Via **Sandro Pertini n.13, interno 4**

Lotto: 01 - Appartamento ed autorimessa

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? Sì.

Da quanto si evince dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo, datata 29/03/2023, nonché dall'integrazione della stessa datata 19/07/2023, entrambe presenti all'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva ed attestanti le risultanze delle visure e dei registri immobiliari alla quale ci si riporta espressamente.

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

Da quanto si evince dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo, datata 29/03/2023, nonché dall'integrazione della stessa datata 19/07/2023, entrambe presenti all'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva ed attestanti le risultanze delle visure e dei registri immobiliari alla quale ci si riporta espressamente.

Risposta al secondo punto del quesito
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

██████████; codice fiscale: ██████████; residenza: Camponogara (VE), via Sandro Pertini n.13, int.4; stato civile: libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi espressamente il certificato anagrafico allegato alla presente perizia.

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Camponogara è un comune italiano di circa 13.000 abitanti ed è ricompreso all'interno della città metropolitana di Venezia in Veneto.

Confina con 4 comuni: Campagna Lupia, Campolongo Maggiore, Dolo e Fossò; è collocato ad una altitudine media di mt. 4 s.l.m. È composto oltre che dal capoluogo anche dalle frazioni di Calcroci, Campoverardo, Prozzolo e Premaore.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva (Lotto 01) sono costituite da un appartamento residenziale posto al piano terra (con annesso scoperto esclusivo) di un complesso condominiale denominato "Condominio Iris", localizzato in via Sandro Pertini n.13 interno 4, nonché da un'autorimessa collocata al piano interrato del medesimo edificio.

L'edificio condominiale, posto a sud-ovest rispetto al centro del paese (ad una distanza di circa 650 metri - circa 10-15 minuti a piedi), come da elaborato planimetrico catastale è composto complessivamente da 10 unità ad uso residenziale e da ulteriori 10 unità ad uso autorimessa; le prime disposte sui due piani fuoriterra, le seconde al piano interrato, quest'ultimo accessibile sia dall'esterno mediante una rampa di discesa, che dall'interno mediante il vano scala comune.

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi mediamente buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di scuole, uffici privati, negozi, ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Importanti centri limitrofi: comuni della Riviera del Brenta.

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta, Chioggia e Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia, Riviera del Brenta e Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico locale ed extraurbano nelle vicinanze.

➤ **Identificativo corpo: Appartamento.**

Appartamento di tipo civile [A2] sito in Camponogara (VE), cap: 30010, via Sandro Pertini n.13 int. 4.

Trattasi di un appartamento residenziale con scoperto esclusivo posto al piano terra di un complesso condominiale denominato "Condominio Iris".

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà.

██████████, na █ a ██████████; codice fiscale: ██████████; residenza: Camponogara (VE), via Sandro Pertini n.13, int.4; stato civile: libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi espressamente il certificato anagrafico allegato alla presente perizia. Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Intestazione: ██████████ na █ a ██████████ il ██████████, codice fiscale: ██████████, proprietà per 1/1.

Comune di Camponogara (VE), foglio 8, particella 964, subalterno 14, scheda catastale VE0042271 del 10/03/2006; indirizzo via Sandro Pertini n.13, interno 4, piano terra; categoria catastale A/2, classe 3; consistenza catastale vani 4, superficie catastale mq. 81,00; rendita catastale: € 247,90.

Ulteriori informazioni: al N.C.T. il mappale 964 risulta censito come ente urbano di mq. 1.181,00; deriva da Tipo Mappale del 03/02/2006, pratica n. VE0018481 in atti dal 03/02/2006 (n. 18481.1/2006).

Derivante da: al N.C.E.U. variazione nel classamento del 14/02/2007, pratica n. VE0035723 in atti dal 14/02/2007 per variazione di classamento (n. 7745.1/2007); precedentemente da: costituzione del 10/03/2006, pratica n. VE0042271 in atti dal 10/03/2006 per nuova costituzione (n. 672.1/2006).

Confini: Il mappale 964 confina a nord con il mappale 960; ad est con i mappali 207 e 247; a sud ed ovest con via Sandro Pertini.

➤ **Identificativo corpo: Autorimessa.**

Autorimessa [C6] sita in Camponogara (VE), cap: 30010, via Sandro Pertini n.13.

Trattasi di un'autorimessa collocata al piano interrato del medesimo complesso condominiale denominato "Condominio Iris".

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà.

██████████, nata █ a ██████████; codice fiscale: ██████████; residenza: Camponogara (VE), via Sandro Pertini n.13, int.4; stato civile: libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi espressamente il certificato anagrafico allegato alla presente perizia. Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Intestazione: ██████████ na █ a ██████████, codice fiscale: ██████████, proprietà per 1/1.

Comune di Camponogara (VE), foglio 8, particella 964, subalterno 6, scheda catastale VE0042271 del 10/03/2006; indirizzo via Sandro Pertini n.13, interno 4, piano interrato; categoria catastale: C/6, classe 8; consistenza catastale: mq. 20,00; superficie catastale: mq. 22,00; rendita catastale: € 28,92.

Ulteriori informazioni: al N.C.T. il mappale 964 risulta censito come ente urbano di mq. 1.181,00; deriva da Tipo Mappale del 03/02/2006, pratica n. VE0018481 in atti dal 03/02/2006 (n. 18481.1/2006).

Derivante da: al N.C.E.U. variazione nel classamento del 14/02/2007, pratica n. VE0035723 in atti dal 14/02/2007 per variazione di classamento (n. 7745.1/2007); precedentemente da: costituzione del 10/03/2006, pratica n. VE0042271 in atti dal 10/03/2006 per nuova costituzione (n. 672.1/2006).

Confini: Il mappale 964 confina a nord con il mappale 960; ad est con i mappali 207 e 247; a sud ed ovest con via Sandro Pertini.

Irregolarità e Spese:

A seguito dell'acquisizione della documentazione catastale, del sopralluogo effettuato e dei colloqui intercorsi con l'Ufficio Catastale di Venezia sono state riscontrate le seguenti irregolarità/difformità rispetto a quanto catastalmente presente nella banca dati catastale:

- lievi variazioni distributive interne connesse allo spostamento/traslazione di alcune pareti verticali, pur mantenendo la medesima distribuzione interna legittimata;
- non completa indicazione, nella visura catastale, del numero civico e del relativo numero d'interno;
- non corretta rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico catastale grafico del mappale 964 con riferimento all'assenza della rappresentazione grafica dell'andamento e della posizione della scala comune all'interno del vano-scale condominiale (subalterno 23);
- errata indicazione, nell'elaborato planimetrico descrittivo, del sub. 24 (attualmente area urbana intestata ad altra ditta estranea alla presente procedura) perché classificato come bene comune censibile - area urbana di mq. 81 comune ai sub. 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22;
- nell'estratto di mappa catastale con completa rappresentazione grafica (in linea puntinata) della rampa di discesa al piano interrato.

Tali difformità sono regolarizzabili catastalmente mediante la redazione di una pratica al catasto terreni (tipo mappale a firma di tutte le ditte intestate presenti sul mappale 964) ed una pratica al catasto urbano, mediante procedura Do.C.Fa, per la variazione catastale della sola planimetria dell'unità abitativa (subalterno 14) con contestuale inoltro anche del nuovo elaborato planimetrico.

Il costo complessivo della regolarizzazione catastale **viene approssimativamente stimato in circa € 2.500,00**, comprensivi dei diritti catastali. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: dal costo sopra stimato sono esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (oneri professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari situazioni catastali, al momento non valutabili e quantificabili sia sul piano tecnico che economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Venezia e/o per richieste provenienti direttamente dallo stesso Ufficio Catastale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la presumibile redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali/elaborati planimetrici/tipi mappali/frazionamenti, ecc. a carico anche di altre ditte intestate e/o di beni comuni/parti comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula (se nel caso) anche di eventuali e successivi atti notarili quali ad esempio: di identificazione, permuta, compravendita, ecc..

Si precisa infatti, che lo scrivente CTU nel corso del sopralluogo effettuato, nonché nelle verifiche svolte per la redazione della presente perizia ha eseguito accertamenti esclusivamente sulle due unità immobiliari oggetto di esecuzione, così come rappresentate graficamente nelle loro schede planimetriche catastali (subalterni 6 e 14 - Lotto 01).

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

In data 12.05.2023 lo scrivente CTU ha inoltrato telematicamente via PEC al Comune di Camponogara la richiesta per la visione/acquisizione delle pratiche edilizie qui depositate e relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto CTU, con riferimento alla richiesta effettuata ed ai successivi fascicoli edilizi trasmessi via email dal Comune di Camponogara in data 06.06.2023, non può escludere a priori la presenza di altre ed ulteriori pratiche/fascicoli edilizi relativi a quanto oggetto di perizia all'interno dell'archivio comunale rispetto a quelle effettivamente inviate dall'addetto del medesimo ufficio.

Si precisa, infatti, che lo scrivente CTU non ha accesso diretto all'archivio comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie in uso nello stesso ufficio. Inoltre si evidenzia che quest'ultimo (software di ricerca), anche per quanto riferito dallo stesso addetto, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, sanatorie, istanze, ecc. protocollate nel tempo per le unità immobiliari oggetto di perizia e presenti nel sopra citato archivio comunale e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, ecc..

Di seguito quindi, viene riportata la documentazione edilizia trasmessa dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Camponogara a seguito della richiesta di accesso atti eseguita dallo scrivente CTU per la verifica della regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto di perizia.

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 138/2004.

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori: Costruzione edificio residenziale di 10 alloggi a blocco.

Presentazione in data 09/08/2004 al n. di prot. 15092.

Rilascio in data 17/02/2005 al n. di prot. 138/2004.

Abitabilità/agibilità in data 09/05/2006 al n. di prot. 138/04 - anno 2004.

Note: successiva D.I.A. in variante n.24/06 del 01.03.2006; agibilità rilasciata alla ditta [REDACTED] con sede in Dolo (VE).

4.1.1 Edilizia:

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Camponogara, dai colloqui intercorsi con il tecnico comunale (sulla base delle sue considerazioni tecniche del momento), nonché da quanto è stato potuto e possibile verificare nel corso del sopralluogo effettuato e limitatamente alle due unità immobiliari oggetto della presente perizia, si sono riscontrate le sottoelencate difformità rispetto allo stato legittimato:

- lievi modifiche/variazioni della posizione delle tramezzature interne (alcune a parere dello scrivente CTU rientranti nella tolleranza consentita), pur mantenendo la medesima distribuzione interna legittimata;
- lieve variazione in aumento dei fori finestra e portafinestra verso il cortile esclusivo esterno.

A seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale è stato riferito allo scrivente CTU che nel merito delle difformità accertate e limitatamente alle due unità immobiliari oggetto di perizia occorrerà inoltrare un'apposita istanza edilizia in sanatoria (allo stato S.C.I.A.) il cui costo comprensivo di oneri professionali, sanzioni, diritti amministrativi, ecc., **viene opportunamente stimato in circa € 5.000,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Si precisa, in ogni caso, che ulteriori valutazioni tecniche relative alla comparazione tra quanto presente negli elaborati grafici legittimanti e lo stato dei luoghi potranno essere effettuate esclusivamente a seguito dell'esecuzione di un rilievo metrico dettagliato delle due unità immobiliari, rispetto a quello sommariamente eseguito a campione dallo scrivente CTU nel corso del sopralluogo effettuato.

Con riferimento all'autorimessa (subalterno 6) si precisa che, data la presenza di materiali ingombranti posti al suo interno ed all'ingresso, sono state eseguite misure metriche di massima ed a campione esclusivamente dall'area di manovra esterna (vedasi a tal riguardo la documentazione fotografica allegata). Inoltre che l'autorimessa non è stata integralmente ispezionata dall'interno, ma sono dall'esterno.

Lo scrivente CTU segnala, poi, che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha comunque precisato:

- che si riserverà eventuali ed ulteriori valutazioni di merito ed eventuali richieste anche di ulteriori pratiche edilizie integrative (con costi quindi non definibili nella presente perizia) esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione dell'istanza edilizia in sanatoria sopra indicata ad opera del futuro aggiudicatario dei beni e della sua successiva fase di istruttoria;

- che contestualmente all'avvio del procedimento dell'istruttoria della pratica di sanatoria sopra indicata potranno essere avviati, su iniziativa dello stesso ufficio tecnico comunale, procedimenti di accertamento relativi alla verifica dello stato dei luoghi sia per le due unità immobiliari oggetto di perizia che per tutte le altre unità immobiliari dell'edificio condominiale (comprese quindi tutte le parti comuni) in quanto facenti parte della medesima autorizzazione edilizia originaria. In tali circostanze gli eventuali costi di regolarizzazione edilizia (per oneri tecnico-professionali, verifiche, rilievi, accertamenti, diritti, sanzioni, ripristini, demolizioni, ecc.) non sono definibili e quantificabili in perizia.

Note: lo scrivente CTU, precisa altresì:

- che non si sono rilevate le dimensioni complessive, planimetriche ed altimetriche dell'intero mappale 964, nonché dell'intero edificio/compendio immobiliare (compreso le altezze esterne dell'edificio);
- che non si sono rilevate le dimensioni complessive (interne ed esterne) delle altre unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio condominiale, del vano scala comune nonché di tutte le altre parti comuni sia alle due unità in oggetto, che alle altre unità in generale;
- che non è stata rilevata la posizione planimetrica dell'edificio condominiale esistente sul mappale 964, delle recinzioni, degli accessi, nonché degli altri edifici posti sui mappali limitrofi rispetto alle recinzioni esistenti, alle strade e/o ai confini catastali;
- che non è stato eseguito alcun riconfinamento del mappale 964, sia attuale che storico, in quanto non richiesto dal quesito posto dal GE e pertanto la posizione dei diversi elementi fisici presenti in loco, quali: marciapiedi, aiuole, recinzioni, strade, edifici, ecc. potrebbe non corrispondere con quella dei confini catastali;
- che la morfologia urbana complessiva della zona (sede stradale, lotti privati, percorsi vari, ecc.) potrebbe avere subito modifiche rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle mappe catastali e nelle planimetrie generali presenti sui progetti autorizzativi sopra citati;
- che ulteriori valutazioni tecniche relative alla comparazione tra quanto presente negli elaborati grafici legittimanti sopra indicati e lo stato dei luoghi potranno essere svolte esclusivamente a seguito dell'esecuzione di un rilievo metrico di dettaglio (anche dell'intero compendio immobiliare) ad opera del futuro aggiudicatario dei beni e/o del condominio;
- che in riferimento alle altre unità immobiliari non oggetto di perizia e presenti sul mappale 964 non è stata operata alcuna verifica/accertamento e conseguentemente ogni valutazione di merito sulla loro legittimità o meno di tipo catastale, urbanistica ed edilizia viene esclusa dalla presente perizia;
- che ulteriori costi, diritti, sanzioni, oneri tecnico-professionali, ecc. per eventuali e successivi ripristini e/o per ulteriori pratiche edilizie/verifiche aggiuntive, ecc. anche richieste dai diversi enti e/o dallo stesso ufficio tecnico comunale e connesse ad altre problematiche edilizie e/o catastali eventualmente riscontrabili sia per le unità immobiliari oggetto di perizia, che complessivamente per l'intero compendio immobiliare, non risultano allo stato tecnicamente determinabili e conseguentemente non sono state quantificate dallo scrivente CTU in perizia;
- vedasi espressamente quanto riportato nelle assunzioni preliminari della presente perizia.

4.1.2 Urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.I. - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale per i comuni di Camponogara e Fossò + altri strumenti urbanistici.
In forza della delibera:	adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 08.06.2006, approvato dalla Conferenza dei Servizi in Regione Veneto del 07.02.2008, ratificato con D.G.R.U. 08.04.2008 n.822, pubblicato sul BUR Veneto n.34 del 22.04.2008, efficace dal 07.05.2008.
Zona omogenea:	nell'elaborato "Tav.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" della Variante al P.A.T.I. approvata, pubblicata sul BUR Veneto n.54 del 23.04.2021 ed efficace dal 08.05.2021, si rileva come l'area in esame sia indicata come "Zona di Attenzione" dal P.A.I. del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione [vedi art.11 dell'elaborato Norme Tecniche]; nell'elaborato "Tav.4b - Carta delle Trasformabilità" della Variante, l'area in esame ricade in "Area di urbanizzazione consolidata" [vedi art.25 dell'elaborato N.01 Norme Tecniche];
Norme tecniche di attuazione:	a) nell'elaborato "Tav.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" della Variante al P.A.T.I. approvata, pubblicata sul BUR Veneto n.54 del 23.04.2021 ed

	<p>efficace dal 08.05.2021, si rileva come l'area in esame sia indicata come "Zona di Attenzione" dal P.A.I. del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione [vedi art.11 dell'elaborato Norme Tecniche]; nell'elaborato "Tav.4b - Carta delle Trasformabilità" della Variante, l'area in esame ricade in "Area di urbanizzazione consolidata" [vedi art.25 dell'elaborato N.01 Norme Tecniche];</p> <p>b) nella Variante al P.I. attualmente vigente, l'area è classificata come: - Foglio 8 Mappale 964: area ricadente entro il perimetro di zona del PUA/11 (P.di L. Via Verdi a destinazione residenziale e compatibili, Pratica 167/2001; vedi art. 10 N.T.O. ed estratto dal Repertorio Normativo);</p> <p>b.1) per quanto riguarda l'aspetto della "SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA" (che fa riferimento alle Tav. 1 e 3 del P.A.T.), il terreno è interamente ricompreso in una perimetrazione di "Zona di Attenzione" dal P.A.I. del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione [vedi art. 24 delle N.T.O. della Variante];</p> <p>c) NON sono presenti e rilevati dal P.A.T. altri vincoli oltre a quelli di natura normativa sopraindicati, ed in particolare ulteriori vincoli di tipo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42;</p> <p>e) NON sono presenti e rilevati ulteriori vincoli o prescrizioni di natura idrogeologica sull'area in esame, in particolare per quanto riguarda il Progetto di Aggiornamento 2021-2027 del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con Decreto del Segretario Generale n. 72 del 07 Ottobre 2022, l'area viene indicata per quanto riguarda la Classe di Pericolosità Idraulica (Tavola AH23_PI) come P1 - Pericolosità idraulica moderata.</p> <p>- Che di conseguenza i terreni possono essere edificati solo nei casi, nei modi e con i limiti previsti dal combinato disposto delle Norme Tecniche della Variante P.A.T. vigente (in particolare Artt. 11 e 25), delle N.T.O. del P.I. vigente (in particolare Artt. 10, 55), e dell'art.44 della L.R. 23.04.2004 n. 11.</p>
--	---

Note sulla conformità:

vedasi espressamente quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camponogara in data 05.06.2023 al prot. 8795, oltre ad eventuali e successivi aggiornamenti normativi.

Descrizione: Appartamento di tipo civile [A2]

Il complesso condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Iris" dove sono ubicate le due unità immobiliari facenti parte del Lotto 01 è collocato in Via Sandro Pertini n. 13, nel Comune di Camponogara. Il tutto risulta inserito in un lotto di edificazione interamente recintato, con sviluppo planimetrico sostanzialmente a forma rettangolare.

Il complesso condominiale risulta composto complessivamente da un piano interrato dove sono collocate le autorimesse (quest'ultimo accessibile sia da una rampa esterna che da un vano scala comune interno all'edificio condominiale) e n. 2 piani fuori terra dove sono inserite le diverse unità residenziali.

L'edificio condominiale nel suo complesso, come da elaborato planimetrico catastale, è costituito complessivamente da n. 10 autorimesse e da n. 10 unità residenziali; a vista, presenta una tipologia costruttiva di tipo tradizionale, con strutture portanti in muratura di laterizio e calcestruzzo armato; solai collaboranti in latero-cemento e copertura a falde.

Esternamente si presenta intonacato e pitturato con grondaie e pluviali in lamiera pre-verniciata. L'accesso al vano scala condominiale avviene direttamente dalla via pubblica (lato sud) attraverso un breve percorso pedonale di collegamento esterno, ma comunque posto all'interno dello stesso lotto di edificazione.

L'appartamento oggetto di perizia è collocato al piano terra dell'edificio condominiale e nello specifico all'estremo nord-ovest. L'accesso avviene direttamente dal vano scala comune identificato catastalmente al subalterno 23. Presenta un orientamento nord ed ovest.

L'unità residenziale dispone di un locale ad uso ingresso-soggiorno-cottura, di un disimpegno centrale, di due camere, di un locale bagno e di un wc. È altresì presente uno scoperto esclusivo pertinenziale con accesso diretto dal locale soggiorno-cottura e dalle due camere.

Per l'appartamento, nel suo insieme, si evidenzia che i locali interni risultano ben illuminati ed arieggiati ed il distributivo dell'organizzazione planimetrica si presenta razionale con vani pressoché regolari.

Sulla base delle tavole grafiche legittimanti dell'edificio, della planimetria catastale e da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso del sopralluogo effettuato risultano di seguito i sotto indicati valori di superficie utile per gli ambienti dell'unità residenziale.

Si evidenzia comunque, che data la presenza degli arredi all'interno dell'unità immobiliare tali valori di superficie devono considerarsi come sostanzialmente ed opportunamente approssimati e di massima.

Nel dettaglio dell'unità residenziale:

- ingresso, soggiorno/pranzo/soggiorno: circa mq. 26,50;
- disimpegno centrale: circa mq. 3,80;
- locale bagno: circa mq. 4,60;
- locale w.c.: circa mq. 2,40;
- camera doppia: circa mq. 14,20;
- camera singola: circa mq. 9,40;
- scoperto esclusivo esterno: superficie utile di circa mq. 140,00, opportunamente stimata sulla planimetria catastale e sulle tavole progettuali ed approssimata.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali.

A tale superficie è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione dei singoli locali pari ad 1,00 per i vani principali ed accessori diretti.

Con riferimento allo scoperto esclusivo esterno, alla sua superficie lorda opportunamente stimata ed approssimata, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,10 per una superficie corrispondente a quella lorda dell'unità abitativa; mentre per la rimanente superficie in eccedenza un coefficiente pari a 0,02.

Per quanto sopra, la superficie commerciale, opportunamente approssimata e stimata, risulta pari a circa mq. 81,00.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

[REDACTED] na [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED]; codice fiscale: [REDACTED]; residenza: Camponogara (VE), via Sandro Pertini n.13, int.4; stato civile: libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi espressamente il certificato anagrafico allegato alla presente perizia. Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva lorda opportunamente stimata ed approssimata di circa mq 72,00 per l'abitazione e di circa mq. 145,00 per lo scoperto esclusivo.

È posto al piano: terra con scoperto esclusivo.

L'edificio è stato costruito nel: 2006 (anno rilascio dell'agibilità).

L'edificio è stato ristrutturato nel: /.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno catastale 14; ha un'altezza utile interna mediamente pari a mt. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive (per quanto è stato possibile accertare anche in considerazione degli arredi presenti all'interno dell'unità abitativa):

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio condominiale	tipologia: doppia anta a battente; materiale: ferro; apertura: elettrica; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Cancello pedonale condominiale	tipologia: anta singola a battente; materiale: ferro; apertura: elettrica; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Infissi esterni unità immobiliare	tipologia: anta battente; materiale: legno con vetrocamera; protezione: scuri in legno; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Infissi interni	tipologia: porte interne a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Pavim. esterna	materiale: pavimentazione marciapiede perimetrale in ceramica/gres; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Pavim. interna	materiale: misto legno e piastrelle di ceramica; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Portoncino	tipologia: anta battente; materiale: a vista blindato; condizioni: a vista buone. Note:

d'ingresso	a vista per quanto è stato possibile accertare.
Rivestimenti	ubicazione: bagni; materiale: ceramica e marmo; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Rivestimenti	ubicazione: pareti interne altri vani; materiale: rifinite al civile; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.

Impianti:

Citofonico	tipologia: video citofono; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalente presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio condominiale.
Condizionamento	tipologia: split interni ed unità esterna; alimentazione: elettrico; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione: presunta 220V; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalente presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio condominiale.
Fognatura	tipologia: collegata a rete pubblica di smaltimento; rete di smaltimento: materiali non verificabili; ispezionabilità: non verificabile; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalente presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio condominiale.
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: per quanto riferito gas metano; rete di distribuzione: non verificabile; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalente presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio condominiale.
Idrico	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non verificabile; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalente presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio condominiale.
Termico	tipologia: autonomo; alimentazione: per quanto riferito a gas metano; rete di distribuzione: non verificabile; diffusori: radiatori; condizioni: non verificabili anche se esternamente a vista buone; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio condominiale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie stimata	Coeff.	Superficie commerciale stimata	Prezzo unitario
appartamento residenziale piano terra	sup lorda di pavimento		72,00	1,00	72,00	€ 1.600,00
scoperto esclusivo (superficie pari a quella dell'unità abitativa)	sup lorda		72,00	0,10	7,20	€ 1.600,00
scoperto esclusivo (superficie residua in eccedenza)	sup lorda		73,00	0,02	1,46	€ 1.600,00
			217,00		80,66	
Totale superficie commerciale opportunamente approssimata					mq. 81,00	

Descrizione: Autorimesse [C6]

L'unità immobiliare ad uso autorimessa è collocata al piano interrato dell'edificio condominiale. L'accesso al garage avviene direttamente dalla corsia di manovra comune mediante un portone basculante metallico ad apertura manuale.

Presenta ampie dimensioni ed una pavimentazione (per quanto è stato potuto osservare a causa del materiale ingombrante presente all'interno) in calcestruzzo liscio con pareti interne verticali pitturate.

L'accesso al piano interrato, avviene mediante la rampa esterna o direttamente dal vano scala condominiale.

Sulla base delle tavole grafiche legittimanti dell'edificio, delle planimetrie catastali e dal rilievo metrico di massima eseguito a campione dall'area esterna di manovra nel corso del sopralluogo effettuato risulta il sotto indicato valore di superficie utile.

Si evidenzia, comunque, che data la presenza di materiali ingombranti posti all'interno ed all'ingresso dell'unità immobiliare (vedasi a tal riguardo la documentazione fotografica allegata) tale valore di superficie deve considerarsi come sostanzialmente ed opportunamente approssimato e di massima. Nel dettaglio:

- autorimessa: mq. 20,00.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni e per metà quelli in comune con altre ditte e/o condominiali.

A tale superficie è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione pari a 0,50.

Per quanto sopra, la superficie commerciale opportunamente approssimata risulta pari a circa mq. 11,00.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà.

[redacted] nat a [redacted]; codice fiscale: [redacted]; residenza: Camponogara (VE), via Sandro Pertini n.13, int.4; stato civile: libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi espressamente il certificato anagrafico allegato alla presente perizia. Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva lorda (opportunamente approssimata) di circa mq 22,00.

È posto al piano: interrato (piano primo sottostrada / piano interrato).

L'edificio è stato costruito nel: 2006 (anno rilascio dell'agibilità).

L'edificio è stato ristrutturato nel: \.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno catastale 6; ha un'altezza utile interna mediamente pari a mt. 2,40 (altezza della corsia di manovra, vista l'impossibilità di accedere al locale).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Caratteristiche descrittive (per quanto è stato possibile accertare dall'esterno anche in considerazione del materiale ingombrante presente all'ingresso e all'interno dell'unità):**Componenti edilizie e costruttive:**

Infisso esterno	tipologia: basculante metallico; materiale: alluminio; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Pareti esterne	materiale: calcestruzzo armato; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Pareti verso l'interno	materiale: blocchi in calcestruzzo pitturati; condizioni: per quanto visibile, buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Pavim. interna	materiale: liscio di cemento; condizioni: non verificabili a causa del materiale ingombrante presente nell'autorimessa (vedasi documentazione fotografica allegata). Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista protetti; tensione: presunta 220V; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare
-----------	---

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie stimata	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo unitario
Autorimessa piano interrato	sup lorda di pavimento		22,00	0,50	11,00	€ 1.600,00
			22,00		11,00	

Accessori/parti comuni come definite nell'elaborato planimetrico catastale - Lotto 01:

Subalterno 1 - bene comune non censibile.	Posto al piano interrato e terra. B.C.N.C. - accesso, rampa e area di manovra comune ai subalterni 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-16. Note: il valore della quota proporzionale di comproprietà della parte comune è stato ricompreso all'interno del valore di stima.
Subalterno 23 (ex sub. 2) - bene comune non censibile.	Posto al piano interrato, terra e primo. Note: B.C.N.C. - accesso, scoperto e vano scale comune ai subalterni 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22. Il valore della quota proporzionale di comproprietà della parte comune è stato ricompreso all'interno del valore di stima.

Note: con riferimento alle parti comuni delle due unità immobiliari oggetto di perizia, oltre all'elaborato planimetrico catastale, vedasi espressamente l'atto di provenienza a rogito del Notaio Diliberto Francesco Saverio, in data 29/06/2006, rep. n. 10073/3313; trascritto a Venezia, in data 07/07/2006, ai nn. 30652/17574.

Condizioni generali - Lotto 01.

Stato di manutenzione generale delle due unità immobiliari di cui il Lotto 01 risulta a vista buono. Le condizioni generali delle due unità immobiliari oggetto di esecuzione (subalterni 14 e 6) appaiono, a vista e nel loro insieme, buone e compatibili con la loro epoca di costruzione e con il loro stato generale di utilizzo. A tal riguardo vedasi espressamente la documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

A vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare sia esternamente da terra che internamente e con riferimento esclusivo alle due unità immobiliari oggetto di perizia (subalterni 14 e 6) non sono state riscontrate criticità e problematiche connesse alla loro staticità.

A riguardo di quest'ultimo punto si precisa che non è stata condotta, da parte dello scrivente CTU, alcuna verifica statica e sismica sia per le due unità immobiliari oggetto di perizia, né tanto meno per l'intero edificio/compendio immobiliare nel suo complesso, anche con riferimento alle caratteristiche (geologiche, geotecniche, chimiche, ecc.) proprie del sottosuolo.

Altresì si precisa che non è stata ispezionata la copertura dell'edificio, né tanto meno sono state visionate sia internamente, che esternamente le altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché le parti comuni dell'edificio condominiale.

Note: vedasi espressamente quanto riportato nelle assunzioni preliminari alla presente perizia.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi alla Agenzia delle Entrate - Territorio di Venezia.

Periodo: 2° semestre, anno 2022.

Comune di Camponogara; zona: centrale/capoluogo.

Tipo di destinazione: residenziale; tipologia: abitazioni civili.

Superficie di riferimento: lorda.

Stato conservativo: ottimo.

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza - Lotto 01

Da quanto si evince dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo, datata 29/03/2023, nonché dall'integrazione della stessa datata 19/07/2023, entrambe presenti all'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva ed attestanti le risultanze delle visure e dei registri immobiliari alla quale ci si riporta espressamente.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] na [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], proprietà per 1/1 dal [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietaria).

In forza di decreto di trasferimento atto giudiziario del Tribunale di Venezia, in data 04/06/2013, rep. n. 20668; trascritto a Venezia, in data 02/07/2013, ai nn. 18304/12509.

Note: beni immobili interessati dal decreto di trasferimento: N.C.E.U. - Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6; quota trasferita pari a 1/2 del diritto di proprietà.

Come riportato nella relativa nota di trascrizione: "Vengono altresì trasferite le quote di comproprietà dell'area su cui insiste l'intero fabbricato così individuata al N.C.T. del Comune di Camponogara (VE): fg. 8 mapp. 964 di are 11.81 e.u.; oltre alle quote spettanti su eventuali altre parti comuni presenti, previste come tali dagli artt. 1117 e seguenti c.c.".

Titolare/Proprietario: [REDACTED] na [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], proprietà 1/2; [REDACTED] na [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], proprietà 1/2, dal [REDACTED] al [REDACTED].

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Diliberto Francesco Saverio, in data 29/06/2006, rep. n. 10073/3313; trascritto a Venezia, in data 07/07/2006, ai nn. 30652/17574.

Note: beni immobili interessati dalla compravendita: N.C.E.U. - Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. sub. 14 e 6. Vedasi a tal riguardo la relativa nota di trascrizione, nonché l'atto di notarile di compravendita sopra citato, entrambi allegati alla presente perizia.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. con sede in [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], proprietà 1/1 dal 14/06/2005 al 29/06/2006.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dussin Antonio, in data 14/06/2005, rep. n. 9766/6336; trascritto a Venezia, in data 16/06/2005, ai nn. 25879/15253.

Note: bene immobile interessato dalla compravendita: N.T.C. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 933 (ora mappale 964). Vedasi a tal riguardo la relativa nota di trascrizione allegata alla presente perizia.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in VENEZIA (VE), codice fiscale: [REDACTED], proprietà 1/1 dal 22/09/2004 al 14/06/2005.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dussin Antonio, in data 22/09/2004, rep. n. 8545/5551; trascritto a Venezia, in data 28/09/2004, ai nn. 35940/22581.

Note: bene immobile interessato dalla compravendita: N.T.C. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 933 (ora mappale 964), oltreché al mappale 932. Vedasi a tal riguardo la relativa nota di trascrizione allegata alla presente perizia.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], proprietà 1/1 dal 01/07/2003 al 22/09/2004.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Zanellato Stefano, in data 01/07/2003, rep. n. 19424; trascritto a Venezia, in data 14/07/2003, ai nn. 28679/18538.

Note: bene immobile interessato dalla compravendita: N.T.C. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 886 (poi mapp. 933, ora mappale 964), oltre che ai mappali 889 e 896. Vedasi a tal riguardo la relativa nota di trascrizione allegata alla presente perizia.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] na [REDACTED] a [REDACTED], proprietà 1/1, [REDACTED].

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Mioni Arrigo, in data 27/08/1947, rep. n. 13443; trascritto a Venezia, in data 16/09/1947, ai nn. 4627/4222 e 4637/4232.

Note: come riportato nella certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo, datata 29/03/2023 (e presente all'interno del fascicolo della procedura esecutiva), nonché nell'atto di compravendita del notaio Stefano Zanellato sopra indicato e allegato alla presente perizia.

* * *

Per quanto accertato in sede di sopralluogo le due unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano occupate stabilmente da [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Vista la nota di trascrizione:

- *Atto Giudiziario del Tribunale di Venezia - Assegnazione casa familiare. Provvedimento del 08.07.2015, rep. 12053, trascritto a Venezia in data 10.09.2015 ai nn. 25572/17745; soggetto a favore: [REDACTED], soggetto contro: [REDACTED] immobili oggetto della nota di trascrizione censiti al NCEU nel Comune di Camponogara al fg. 8, mapp. 964, sub. 6 e 14 e corrispondenti a quelli oggetto di esecuzione,*

lo scrivente CTU ha depositato in Cancelleria in data 20.06.2023 un'istanza per chiedere al GE se gli immobili oggetto di esecuzione dovessero essere considerati, al fine della presente stima immobiliare, liberi o occupati.

Con provvedimento del 06.07.2023 il GE ha disposto "... che l'esperto proceda a valutare l'immobile come libero."

* * *

A seguito della richiesta eseguita dallo scrivente CTU all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Venezia 2 (allegato 8) è pervenuta in data 12/05/2023 la seguente risposta con riferimento ai beni oggetto di esecuzione e di cui al Lotto 01: *"In risposta a quanto richiesto in data 08 maggio 2023 prot. 87683, dalle interrogazioni effettuate, presso l'archivio informatico dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione."*

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene - Lotto 01

Da quanto si evince dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo, datata 29/03/2023, nonché dall'integrazione della stessa datata 19/07/2023, entrambe presenti all'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva ed attestanti le risultanze delle visure e dei registri immobiliari alla quale ci si riporta espressamente.

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:

Note: si rileva che sussiste l'Atto Giudiziario del Tribunale di Venezia - Assegnazione casa familiare; provvedimento del 08/07/2015, rep. 12053, trascritto a Venezia in data 10/09/2015 ai nn. 25572/17745. Soggetto a favore: [REDACTED], soggetto contro: [REDACTED]

Note: beni immobili oggetto della presente nota di trascrizione censiti al N.C.E.U. nel Comune di Camponogara al fg. 8, mapp. 964, sub. 6 e 14 e corrispondenti a quelli oggetto di esecuzione.

A tal riguardo lo scrivente CTU ha depositato in Cancelleria in data 20.06.2023 un'istanza per chiedere al GE se gli immobili oggetto di esecuzione dovessero essere considerati, al fine della presente stima immobiliare, liberi o occupati.

Con provvedimento del 06.07.2023 il GE ha disposto "... che l'esperto proceda a valutare l'immobile come libero."

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione edilizia stipulata a favore del Comune di Camponogara con atto del 23.4.2003 rep. 75672 del Notaio Alberto Tessiere di Mira. Registrato a Venezia 2 il 30.4.2003 al n. 2057 A.P.ci e trascritta a Venezia il 13.5.2003 ai nn. 20324/13340.

Note: vedasi l'atto notarile di provenienza del notaio Diliberto Francesco Saverio, in data 29/06/2006, rep. n. 10073/3313; trascritto a Venezia, in data 07/07/2006, ai nn. 30652/17574 e la nota di trascrizione allegata.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Atto di compravendita (di provenienza) a rogito del Notaio Diliberto Francesco Saverio, in data 29/06/2006, rep. n. 10073/3313; trascritto a Venezia, in data 07/07/2006, ai nn. 30652/17574: *“Le unità immobiliari in oggetto vengono compravendute a corpo, nello stato di fatto e di diritto attuale, conosciuto dalla parte acquirente, con ogni diritto, azione e ragione, con le servitù attive e passive se e come esistenti e con gli oneri e gli obblighi derivanti dalla condominialità cui l'edificio appartiene. La parte venditrice rende edotta la parte acquirente, che ne prende atto ed accetta, per sé e successivi aventi causa, del passaggio di condutture per sottoservizi tecnologici nel sottosuolo dei cortili esclusivi alle unità immobiliari facenti parte del predetto fabbricato, ivi compreso il cortile di pertinenza esclusiva all'appartamento in oggetto. Si vogliono pertanto costituite le necessarie e reciproche servitù al fine di consentire un libero e comodo accesso ai cortili stessi per un'adeguata manutenzione, ispezione ed eventuale riparazione delle condotte comuni. La parte acquirente accetta il Regolamento di Condominio che dichiara di ben conoscere e di impegnarsi a rispettare per sé e suoi aventi causa.”*

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: [REDACTED]; importo capitale: [REDACTED]. A rogito di Notaio Diliberto Francesco Saverio in data 29/06/2006 ai nn. 10074/3314; iscritto/trascritto a Venezia in data 07/07/2006 ai nn. 30653/7643.

Note: beni immobili colpiti dall'ipoteca: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6.

Con riferimento all'ipoteca sopra indicata sussiste l'annotazione a iscrizione per restrizione dei beni: Atto Giudiziario - Tribunale di Venezia del 04/06/2013, rep. 20668/2013, trascritto a Venezia in data 26.11.2013 ai nn. 30656/4930.

Così come riportato nelle ulteriori informazioni della medesima nota di restrizione dei beni: *“Vengono altresì liberate le quote di comproprietà dell'area su cui insiste l'intero fabbricato così individuata al N.C.T. del Comune di Camponogara (VE): fg. 8 mapp. 964 di aree 11.81 e.u.; oltre alle quote spettanti su eventuali altre parti comuni presenti, previste come tali dagli artt. 1117 e seguenti c.c. Viene liberata la sola quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà che nella formalità di riferimento era collegata [REDACTED].”*

Si precisa che, con riferimento alla medesima ipoteca volontaria sopra indicata, sussiste un'ulteriore annotazione a iscrizione per restrizione dei beni: Scrittura Privata con sottoscrizione autentica del Notaio Ausilio Angelo del 28/07/2022, rep. 44387/16801, trascritto a Venezia in data 05/08/2022 ai nn. 30977/3622 e relativa a: N.C.E.U. - Comune di Camponogara, foglio 8, mappale 964, subalterno 24 (attualmente area urbana di altra ditta intestata).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € [REDACTED] importo capitale: [REDACTED]. A rogito di Notaio Contento Matteo in data 30/01/2014 ai nn. 16916/10284. Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/02/2014 ai nn. 2766/328.

Note: beni immobili colpiti dall'ipoteca: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, oltre ad altri due soggetti per altre unità negoziali e non oggetto della presente procedura esecutiva. Importo ipoteca: [REDACTED]; importo capitale: [REDACTED]. A rogito di Tribunale Ordinario di Venezia in data 27/06/2014 ai nn. 5384/2014. Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/07/2014 ai nn. 17633/2609.

Note: beni immobili colpiti dall'ipoteca giudiziale - unità negoziale n.1: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6, oltre ad altri beni non interessati dalla presente procedura esecutiva.

Il costo di cancellazione della formalità pregiudizievole viene opportunamente stimato in quanto determinato proporzionalmente al valore dell'ipoteca iscritta per i beni oggetto di pignoramento. Il

costo di cancellazione definitivo verrà determinato sul valore reale di aggiudicazione.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscozione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: [REDACTED]. Importo ipoteca: [REDACTED] importo capitale: [REDACTED]. A rogito di [REDACTED] in data 26/05/2022 ai nn. 3438/11922. Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2022 ai nn. 19642/3263. Note: beni immobili colpiti dall'ipoteca: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: verbale di pignoramento immobili. A rogito di Uff. Giud. UNEP presso Corte d'Appello di Venezia in data 24/01/2023 ai nn. 219. Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/02/2023 ai nn. 4625/3409.

Note: beni immobili colpiti dal pignoramento: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale Civile e Penale di Padova del 24/12/2008, rep. n. 139/2008. Soggetti a favore: [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/01/2009 ai nn. 2842/1666.

Note: beni immobili colpiti dall'ipoteca: N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6.

Con riferimento alla nota sopra citata sussiste l'annotazione a trascrizione per restrizione dei beni: Atto Giudiziario - Tribunale di Padova del 04/06/2013, rep. 20668/2013, trascritto a Venezia in data 26/11/2013 ai nn. 30657/4931. Beni immobili interessati dalla restrizione N.C.E.U. Comune di Camponogara, fg. 8, mapp. 964, sub. 14 e 6.

Così come riportato nelle ulteriori informazioni della medesima nota di restrizione dei beni: *"Vengono altresì liberate le quote di comproprietà dell'area su cui insiste l'intero fabbricato così individuata al N.C.T. del Comune di Camponogara (VE): fg. 8 mapp. 964 di aree 11.81 e.u.; oltre alle quote spettanti su eventuali altre parti comuni presenti, previste come tali dagli artt. 1117 e seguenti c.c. Viene liberata la sola quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà che nella formalità di riferimento era collegata [REDACTED] nato a [REDACTED]"*.

Note: con provvedimento del Tribunale di Padova del 01/10/2014 è stata dichiarata la chiusura del fallimento.

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 - Lotto 01

A seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente CTU all'Amministratore del "Condominio Iris", è pervenuta in data 14.06.2023 la relativa risposta.

Vedasi espressamente l'allegato 9 alla presente perizia. In stralcio:

1. *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: per l'anno 2023 unità [REDACTED] = €. 503,59.*
2. *le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute: NESSUNA SPESA.*
3. *le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (rif. settembre/ottobre 2020): COMPLETAMENTE PAGATE.*
4. *i millesimi generali di proprietà delle parti comuni: Vedi allegato (Della Regina I.) Fg. 8 mapp. 964 sub 14 appartamento – sub 6 garage.*

- se l'impianto di riscaldamento è a gas metano ed è autonomo o centralizzato: AUTONOMO
- se l'impianto idrico è anch'esso autonomo o centralizzato e se la fornitura dell'acqua avviene da rete comunale: AUTONOMO ACQUA COMUNALE
- se le fognature sono collegate alla rete pubblica di smaltimento: COLLEGATE RETE VERITAS

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: Per quanto riferito dalla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia in data 10/05/2023: "... con riferimento a ██████████, alla data odierna non risultano cause civili in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile."

Risposta all'ottavo punto del quesito Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare dei beni oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali.

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, esaminati i luoghi di causa, considerata la consistenza e la condizione dei beni oggetto di perizia, la loro posizione all'interno del contesto condominiale, la loro vetustà, il loro stato di conservazione, il loro orientamento e la loro ubicazione rispetto sia al centro del Comune di Camponogara e in generale all'interno della città metropolitana di Venezia ed alle principali vie di comunicazione; nonché valutata la loro localizzazione rispetto ai comuni limitrofi; preso atto della loro condizione generale e paragonato quanto oggetto di esecuzione con altri immobili con caratteristiche per quanto possibile similari compravenduti nella medesima zona e sulla base delle necessarie informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto e portali immobiliari con annunci similari opportunamente allineati al mercato, nonché opportunamente considerati e valutati anche i valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Venezia, si ritiene opportuno di assegnare all'unità parametrica, come sopra determinata, un valore pari ad €/mq. 1.600,00.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia.

Uffici del registro di Venezia-Mestre e Ufficio tecnico del Comune di Camponogara.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo, nonché studi professionali e portali immobiliari con riferimento ad annunci, per quanto possibile, similari e situati nella medesima zona delle unità oggetto di stima.

Altre fonti di informazione: annunci sito vendite immobiliari e aste giudiziarie opportunamente valutati ed allineati al mercato immobiliare.

8.3.3 Valutazione corpi - Lotto 01:

Appartamento di tipo civile [A/2] con annesse parti comuni.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale stimata</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Appartamento piano terra con scoperto esclusivo	81,00	€ 1.600,00	€ 129.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 129.600,00
Valore corpo	€ 129.600,00
Valore complessivo intero	€ 129.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 129.600,00
Valore di stima	€ 129.600,00

Autorimessa [C6] con annesse parti comuni.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale stimata</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Autorimessa piano interrato	11,00	€ 1.600,00	€ 17.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.600,00
Valore corpo			€ 17.600,00
Valore complessivo intero			€ 17.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.600,00
Valore di stima			€ 17.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale stimata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Appartamento di tipo civile [A/2] con scoperto esclusivo e con annesse parti comuni	81,00	€ 129.600,00	€ 129.600,00
Autorimessa	Autorimesse [C6] con annesse parti comuni	11,00	€ 17.600,00	€ 17.600,00

Valore complessivo di stima beni di cui al Lotto 01: € 147.200,00.**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 3% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi occulti in quanto vendita giudiziaria e come da disposizioni del G.E. € 4.416,00
- Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): € 400,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00
- Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità - Lotto 01:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. Amministrativa/riscossione	€ 517,00
Trascrizione pregiudizievole - sentenza dichiarativa di fallimento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.469,00.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- | | |
|---|--------------|
| - Valore dei beni relativi al Lotto 01, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: | € 133.415,00 |
| - Valore immobili opportunamente approssimato: | € 134.000,00 |

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

Note: indice di prestazione energetica: Non presenta alla data del 28/04/2023.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Si rileva che quanto colpito dal pignoramento immobiliare e quindi oggetto della presente perizia estimativa risulta complessivamente pari alla quota di 1/1 del diritto di proprietà a carico dell'esecutato.

Giudizio di comoda divisibilità: no.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegato 1: Giuramento, nomina e quesito.

Allegato 2: Documentazione fotografica.

Allegato 3: Titolo originario di provenienza.

Allegato 4: Certificato anagrafico.

Allegato 5: Documentazione catastale.

Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato 7: Documentazione edilizia.

Allegato 8: Risposta AdE, verifica APE, verifica Cancelleria RG.

Allegato 9: Documentazione condominiale pervenuta dall'Amministratore.

Allegato 10: Provvedimento GE del 06.07.2023.

Allegato 11: Formalità.

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 (comunque da verificare a cura del delegato alla vendita incaricato).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01 - Appartamento ed autorimessa.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	██████████ - Piena proprietà per 1/1
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento - Intestazione catastale - N.C.E.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ██████████ nat. a ██████████ il ██████████ codice fiscale: ██████████, proprietà per 1/1. - Comune di Camponogara (VE), foglio 8, particella 964, subalterno 14, scheda catastale VE0042271 del 10/03/2006, indirizzo via Sandro Pertini n.13, interno 4, piano terra. Categoria catastale A/2, classe 3; consistenza catastale vani 4; superficie catastale mq. 81,00, rendita catastale € 247,90.

	<p>Corpo Autorimessa - Intestazione catastale - N.C.E.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - [REDACTED] na [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], proprietà per 1/1. - Comune di Camponogara (VE), foglio 8, particella 964, subalterno 6, scheda catastale VE0042271 del 10/03/2006, indirizzo via Sandro Pertini n.13, interno 4, piano interrato. Categoria catastale C/6, classe 8; consistenza catastale mq. 20,00; superficie catastale mq. 22,00; rendita catastale € 28,92.
Valore	<p>Valore più probabile di stima dei beni di cui il Lotto 01, comprensivo del valore della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, <u>stabilito a corpo e non a misura</u> nello stato di fatto in cui i beni si trovano e considerati nello stato di liberi*:</p> <p style="text-align: right;">€ 134.000,00</p> <p><i>*Note: vista la nota di trascrizione: - Atto Giudiziario del Tribunale di Venezia - Assegnazione casa familiare. Provvedimento del 08.07.2015, rep. 12053, trascritto a Venezia in data 10.09.2015 ai nn. 25572/17745; soggetto a favore: [REDACTED], soggetto contro: [REDACTED] immobili oggetto della nota di trascrizione censiti al NCEU nel Comune di Camponogara al fg. 8, mapp. 964, sub. 6 e 14 e corrispondenti a quelli oggetto di esecuzione, lo scrivente CTU ha depositato in Cancelleria in data 20.06.2023 un'istanza per chiedere al GE se gli immobili oggetto di esecuzione dovessero essere considerati, al fine della presente stima immobiliare, liberi o occupati. Con provvedimento del 06.07.2023 il GE ha disposto "... che l'esperto proceda a valutare l'immobile come libero."</i></p>

Santa Maria di Sala (VE), 26.07.2023

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Nassuato
(firmato digitalmente)