

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: " MEDIO CREDITO TRENINO ALTO ADIGE S.P.A. "
con avv.ti Lorenzo Biscaglia – Matteo Mantovan

contro:



N° Gen. Rep. **111/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.01.2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa M.GASPARINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Immobili a
CAMPOLONGO MAGGIORE
(Venezia)

Esperto alla stima: Arch. Susanna Tiepolo
Codice fiscale: TPLSNN67D51F904X
Partita IVA: 03334040270
Studio in: Via Tempesta 30 - 30033 Noale (VE)
Telefono: 041.441266
Fax: 041.441266
Email: tiepolosusy@libero.it
Pec: susanna.tiepolo@archiworldpec.it



RIASSUNTO DI PERIZIA

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni :

ISCRIZIONI :

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trento in data 31.07.2019 rep. N. 841 e trascritto a Venezia il 29/08/2019 ai nn. R.P. 5184 R.G. 29477 a favore di MEDIO CREDITO TRENTO ALTO ADIGE S.P.A. sede a TRENTO (TN) , C.F. : 00108470220 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. : [REDACTED] quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria , per la quota di **1/1** (intero) e complessivamente del diritto 1/1 della piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Campolongo Maggiore (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI: **Sezione Urbana FG. 1 :**

IMMOBILE 1 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 2** Natura , A/8 Abitazioni in ville, classe 2, vani 10 , sita in via Trentino 22, piano terra e primo.

IMMOBILE 2 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 3** Natura , C/6 , stalle,scuderie,rimesse, consistenza 112 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra.

IMMOBILE 3 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 4** Natura , C/2 , magazzini e locali di deposito ,consistenza 590 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra.

IMMOBILE 4 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 5** Natura , C/6 , stalle,scuderie,rimesse, consistenza 1895 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra e primo.

IMMOBILE 5 : Comune di Campolongo Maggiore (VE), catasto terreni ,sez. urbana Fg. 1 **particella 58 sub. – terreno** consistenza, 63 are 85 centiare

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia il 02/05/2022 ai nn. R.P. 10703 R.G. 15011 a favore di MEDIO CREDITO TRENTO ALTO ADIGE S.P.A. sede a TRENTO (TN) , C.F. : 00108470220 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. : [REDACTED] quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria , per la quota di **1/1** (intero) e complessivamente del diritto 1/1 della piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Campolongo Maggiore (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI: **Sezione Urbana FG. 1 :**



IMMOBILE 1 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 2** Natura , A/8 Abitazioni in ville, classe 2, vani 10 , sita in via Trentino 22, piano terra e primo.

IMMOBILE 2 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 3** Natura , C/6 , stalle,scuderie,rimesse, consistenza 112 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra.

IMMOBILE 3 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 4** Natura , C/2 , magazzini e locali di deposito ,consistenza 590 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra.

IMMOBILE 4 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 5** Natura , C/6 , stalle,scuderie,rimesse, consistenza 1895 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra e primo.

IMMOBILE 5 : Comune di Campolongo Maggiore (VE), catasto terreni ,sez. urbana Fg. 1 **particella 58 sub. – terreno** consistenza, 63 are 85 centiare

Creditori :

Esecutante : **BANCA MEDIO CREDITO TRENINO ALTO ADIGE S.P.A. sede a TRENTO (TN) , C.F. : 00108470220"**

Intervenuti : Nessuno

2) Quota del pignoramento:

Proprietà (1/1) dell'intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento

Intestati a [REDACTED] con sede a [REDACTED]

3) Luogo in cui si trovano i beni :

Unità immobiliari site in **CAMPOLONGO (VE) via Trentino 22**

Catasto Fabbricati fg.1

Mappali : - 57 sub. 2 (abitazione)
- 57 sub. 3 (garage)
- 57 sub. 4 (magazzini)
- 57 sub. 5 (rimesse)

Catasto Terreni fg.1

Mappali : - 57 terreno
Mappali : - 58 terreno

4)

Indicazione del prezzo di stima nello stato di fatto in cui si trovano gli immobili pignorati, che compongono un unico lotto di vendita così composto :

corpo A : Fabbricato residenziale con scoperto e garage adiacente

corpo B : Tettoia ricovero animali

corpo C : Barchessa ad uso stalla con fienile

corpo C1: Deposito



Corpo D : terreno agricolo

Valore di stima per intero lotto unico A quota pignorata 1/1 (intera proprietà) :

€ 768.358,00

Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà) detratte le spese :

€ 741.000,00 (settecentoquarantunmilaeuro)

Sommario

1 PREMESSA	4
1.1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	(Quesito n. 1) ...6
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	(Quesito n.2)6
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	(Quesito n.3)6
Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :.....	8
Formazione dei lotti di vendita	9
4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A	(Quesito n. 4) . 10
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto A	(Quesito n. 5) .16
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A	(Quesito n. 6) .17
6.1 Vincoli ed oneri giuridici :.....	17
6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :.....	17
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto A	(Quesito n. 7) .19
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico A (Quesito n. 8).....	19
8.1.1 Criterio di stima :.....	19
8.Bis Verifica classamento energetico lotto A (Quesito n. 8)	22
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A	(Quesito n.9) ..23
10. ALLEGATI LOTTO A	(Quesito n.10) 24
11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO lotto A	(Quesito n.11) 24
12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A	(Quesito n 12) 24

1 PREMESSA

Con disposizione del 27 Giugno 2022, il G. E. M. Gasparini, nominava la sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con studio tecnico in Noale (VE), Via Tempesta 30, iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2928 , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 30.06.2022 tramite giuramento telematico come da verbale di giuramento inviato telematicamente in data, 30.06.2022(**all.01**) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati secondo il modello inviato in data 28.01.2020 :

- 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 e al giudice, **sospendendo immediatamente** le operazioni di stima;*

Pag. 4

Ver. 3.5

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



- 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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di 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 ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto 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 o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - a. **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);
atti di asservimento urbanistici;
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge
Altri pesi o limitazioni d'uso;
 - b. **Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - I. iscrizioni;
 - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis ;**
- 8 bis.** Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile ;
- 9) nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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 e 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 ad 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;
 - identificazione catastale;
 - valore attribuito.

Rediga, infine, l'elaborato inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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 è pregato di 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*

1.1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567 (Quesito n. 1)

L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.

Ai sensi dell' ex art.567,secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente il certificato ipotecario ventennale , prodotto dallo Studio del Notaio Laura Rolando, con sede in Venezia- Mestre(VE) in data 17.05.2022 e depositato in cancelleria in data 26.05.2022

2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO (Quesito n.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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;

Dalle ricerche effettuate in data 15.07.2022 presso la Camera di Commercio di Venezia, si possono riportare i dati sulla generalità dell'esecutato (all.02) :

[REDACTED]

Indirizzo sede legale : [REDACTED] () ,

[REDACTED]

Codice Fiscale : [REDACTED]

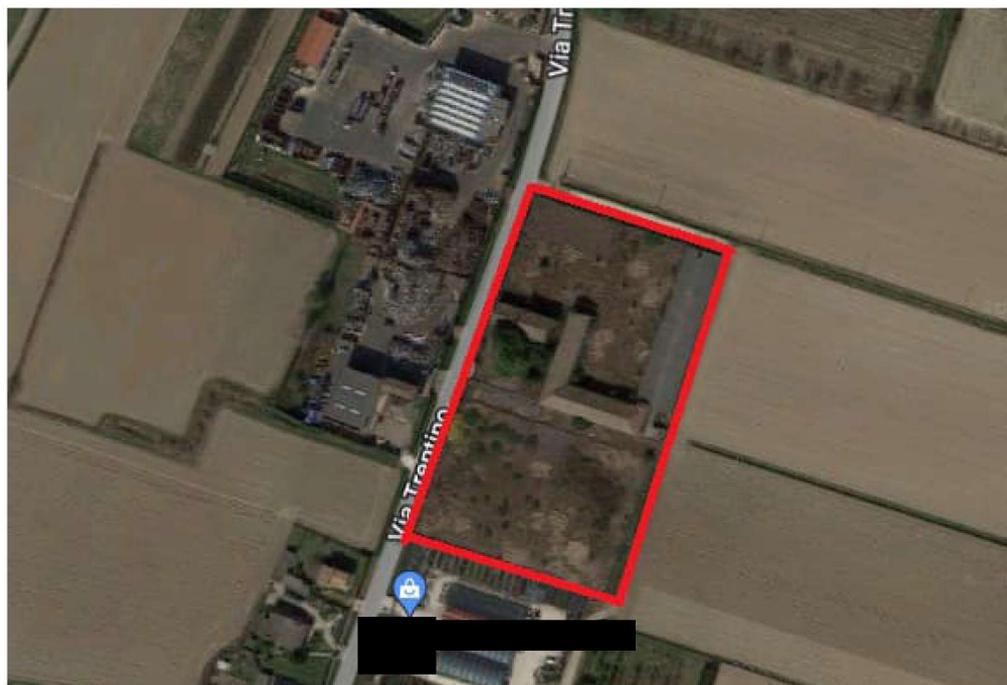
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI (Quesito n.3)

Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa offerti

Previo sopralluogo, effettuato in data , 03.08.2022 con l'ausilio di un collaboratore, (all. 03) e successivamente in data 22.09.2022 alla presenza del custode nominato, Notaio Anna Bovo, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento sono sostanzialmente corrispondenti alle planimetrie catastali e sono è situati in Comune di Campolongo Maggiore, lungo la via Trentino 22, costituiti da un gruppo di edifici inseriti in un contesto rurale facenti parti di un complesso ad uso conduzione di un fondo agricolo.

Localizzazione area generale in via Trentino 22





Individuazione mappali pignorati



Quota e tipologia del diritto :

1/1 della , **Piena proprietà della società** dei beni immobili appresi alla procedura secondo il pignoramento , e più precisamente :



il **pignoramento immobiliare** trascritto a Venezia in data **02/05/2022 ai nn. R.P. 10703 R.G. 15011** a favore di MEDIO CREDITO TRENINO ALTO ADIGE S.P.A. sede a TRENTO (TN) , C.F. : 00108470220 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. : [REDACTED] quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] : proprietaria , per la quota di **1/1** (intero) e complessivamente del diritto 1/1 della piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Campolongo Maggiore (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI: **Sezione Urbana FG. 1** :

Immobili siti nel Comune di Campolongo Maggiore (VE), così censiti al CATASTO fabbricati:

IMMOBILE 1 : Comune di Campolongo (VE), catasto fabbricati ,sez. urbana - Fg. 1 **particella 57 sub. 2** Natura **A8** abitazione in Ville , **consistenza 10 vani**, Via Trentino 22,piano 1T

IMMOBILE 2 : Comune di Campolongo (VE), catasto fabbricati ,sez. urbana - Fg. 1 **particella 57 sub. 3** Natura **C6** - stalle,scuderie,rimesse,autorimesse , **consistenza 112 mq**, Via Trentino 22,piano T

IMMOBILE 3 : Comune di Campolongo (VE), catasto fabbricati ,sez. urbana - Fg. 1 **particella 57 sub. 4** Natura **C2** - magazzini,locali di deposito, **consistenza 590 mq**, Via Trentino 22,piano T

IMMOBILE 4 : Comune di Campolongo (VE), catasto fabbricati ,sez. urbana - Fg. 1 **particella 57 sub. 5** Natura **C6** - stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, **consistenza 1895 mq**, Via Trentino 22,piano 1 T

Immobili siti nel Comune di Campolongo Maggiore (VE), così censiti al CATASTO Terreni :

IMMOBILE 5: Comune di Campolongo (VE), catasto fabbricati ,sez. urbana - Fg. 1 **particella 58 sub. -** natura **Terreno**, **consistenza 63 are 85 centiare**

Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :

Comune di Campolongo Maggiore - Catasto Fabbricati Fg. 1 : beni intestati rispettivamente a : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] : proprietaria , per la quota di **1/1** (intero) e complessivamente del diritto 1/1 della piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Campolongo Maggiore (VE), così identificati :

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Partic.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	€
	1	57	2	Trentino 22	T-1	A/8	2	10 vani	310 mq	1239,50



DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	€
	1	57	3	Trentino 22	T	C/6	3	112 mq	123 mq	86,77

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	€
	1	57	4	Trentino 22	T	C/2	4	590 mq	371 mq	304,71

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	€
	1	57	5	Trentino 22	T-1	C/6	3	1895 mq	1935 mq	1468,04

Comune di Campolongo Maggiore – Catasto Terreni Fg. 1 map. 58 : beni intestati rispettivamente a : beni intestati rispettivamente a : ██████████ ██████████ ██████████
 ██████████: proprietaria , per la quota di 1/1 (intero) e complessivamente del diritto 1/1 della piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Campolongo Maggiore (VE), così identificati :

DATI IDENTIFICATIVI				Qualità e classe	Dati classamento		reddito	
Sez.	Fg.	Particella	Sup.mq. Ha are ca		Ded.	dominicale	agrario	
1	1	58		Seminato arborato Classe 1	6 3 85	C 35a- A29b	E 63,94	E 44,52

Formazione dei lotti di vendita

I beni oggetto di esecuzione immobiliare , sono composti da più immobili e situati nella stessa zona e ambito. Più precisamente gli immobili appartenenti al Fg.1 mapp.57, in Via Trentino, come indicati nella vista aerea allegata, sono costituiti da un edificio ad uso abitazione identificato sub.2, con relativo garage indicato con il sub. 3 . Sullo stesso mappale, insistono altri due manufatti utilizzati per la conduzione del fondo agricolo come stalle e fienile con portico individuati nella planimetria con il sub.5 e locale ad uso deposito attrezzi individuato con il sub.4.

A fianco della barchessa, lato Est vi è anche un piccolo manufatto edilizio con funzione di concimaia. Trattasi di una piccola fossa seminterrata con pareti in cls di dimensioni ml 8,60 di lunghezza e ml.6,20 di larghezza.

Inoltre fa parte dello stesso pignoramento anche il mappale 58, terreno agricolo adiacente, utilizzato a pascolo.



La sottoscritta, vista la tipologia del complesso agricolo, costituito da manufatti tutti collegati tra di loro, inseriti all'interno dei due mappali, 57 e 58, completamente recintati ed aventi un unico accesso comune, ritiene di formare **un unico lotto** di vendita, denominato **lotto unico A** composto da vari corpi distinti di seguito descritti.

Valutazione lotto unico A

LOTTO UNICO A

Confini :

Per quanto riguarda i confini attuali, il mappale 57 confina a Nord con il mapp.60, a Est con il mapp. 59 e porzione del mapp.295, a Sud con il mapp.58, infine a Ovest con strada Comunale Via Trentino. Il mappale 58, a sua volta confina a Nord con il mapp.57, a Est con il mapp.295, a Sud con il mapp. 503, infine a Ovest con strada Comunale Via Trentino.

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA lotto unico A

Trattasi di più manufatti edilizi attualmente utilizzati dall'azienda agricola che conduce il fondo, sono posti tutti all'interno di due lotti, individuati con i rispettivi mappali 57 e 58 interamente recintati da muro di cinta in mattoni, con un solo accesso diretto da Via Trentino. Il mappale 58, lotto libero da manufatti edilizi, è costituito da un terreno incolto, attualmente adibito a pascolo per capre. Nel lotto individuato con il mappale 57, sorgono più edifici, tutti utilizzati dall'azienda agricola. Nella perizia di stima, sono stati individuati e descritti i vari corpi che costituiscono il lotto unico A, denominati rispettivamente con corpo A (abitazione con garage annesso sub.2-3), corpo B (tettoia per ricovero animali sub.5), corpo C + C1 (deposito e stalla con fienile 4-5), corpo D (terreno agricolo mapp.58)

4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A (Quesito n. 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Campolongo Maggiore in più date, per la ricerca Concessioni Edilizie autorizzative, la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

Dal punto di vista urbanistico/edilizio-mapp. 57 abitazione in villa (sub.2) e stalla (sub.3)

Non sono presenti agli atti i progetti originali dei vari manufatti edilizi, ma solo le pratiche di di sanatoria. Secondo quanto riferito dall'ufficio tecnico del Comune, non sono più presenti le pratiche edilizie nell'Archivio Comunale anteriori al 1952.

La costruzione è documentata agli atti in Comune di Campolongo Maggior e risulta essere la seguente :



- **Domanda di sanatoria presentata in data 1.04.1986 con Prot. 2702** a nome della Ditta [REDACTED] [REDACTED] per i seguenti fabbricati :
 - a. Abitazione con garage
 - b. Stalla e annesso rustico

- **Rilascio Concessione in sanatoria n.458 prot.2702 del 1986** in data **12.03.2000** (Questa sanatoria, attesta la conformità degli edifici esistenti e dei successivi ampliamenti fatti in varie epoche).
Nota : Il Comune in data 14.03.2000, a seguito del rilascio della Concessione in Sanatoria n.458 prot.2702 del 1986, aveva richiesto di integrare la documentazione per ottenere il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità sia per l'abitazione che per i manufatti ad uso agricolo presenti nel fondo.
Alla data del sopralluogo il CTU, non ha reperito in Comune pratiche relative all'agibilità dei fabbricati oggetto di perizia.

4.1 Conformità edilizia

Durante il sopralluogo effettuato in più date, la sottoscritta ha potuto constatare che gli edifici, esistenti corrispondono sia planimetricamente che esternamente al progetto di sanatoria concessionato presente agli atti eccetto per alcune modifiche di seguito riportate per la sola abitazione :

- nella planimetria al piano terra dell'abitazione, non si rileva la chiusura del foro porta che metteva in comunicazione il locale adibito a soggiorno con il vano d'ingresso centrale;
- nella planimetria al piano primo, relativa al bagno collocato ad Est, non è stata riportata la finestra ad Est e la chiusura del foro porta che comunicava con il disimpegno.

Per quanto invece riguarda la planimetria catastale, l'edificio corrisponde allo stato di fatto, sia al piano primo che al piano terra, eccetto per la chiusura del foro porta che metteva in comunicazione il locale adibito a soggiorno con il vano d'ingresso centrale;

Per queste difformità interne, si dovrà presentare un pratica edilizia in Comune Campolongo Maggiore ossia potrà essere richiesta una CILA in sanatoria con pagamento di una sanzione pari a € 1000,00.

In riferimento alla planimetria catastale, non risultando conforme allo stato di fatto, dovrà essere aggiornata con una spesa presunta pari a € 500,00

Nota : la sottoscritta non ha recuperato in Comune di Campolongo nessun tipo di documentazione relativa all'agibilità dell'edificio ad uso abitativo, e dei vari annessi rustici, pertanto si dovrà fare richiesta al Comune adeguando l'edificio ai requisiti previsti per legge.

La scrivente , stima in via forfettaria, un costo per l'iter di regolarizzazione, di quanto sopra descritto, comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e nuovo



catastale , oltre le spese per le competenze tecniche professionali, pari a € 4.000,00.

4.1.2 Conformità urbanistica.

STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla conferenza dei servizi in data 06.05.2013.
--	---

	<p>Certifica che : rispetto allo strumento urbanistico vigente, l'area descritta al catasto, Comune di Campolongo Maggiore, Fg.1 Mapp.57 risulta classificata Zona Agricola in ambito a sensibilità paesaggistica ed in area di Contesti figurativi, interessata da fascia di rispetto stradale. All'interno di tale ambito sono individuati due edifici di interesse storico testimoniale assegettati al 2° grado di protezione (art. 17-20-22-24-29 delle Norme tecniche operative degli interventi)</p> <p>l'area descritta al catasto, Comune di Campolongo Maggiore, Fg.1 Mapp.58 risulta classificata Zona Agricola in ambito a sensibilità paesaggistica ed in area di Contesti figurativi, interessata da fascia di rispetto stradale.</p> <p>(art. 17-20-29 delle Norme tecniche operative degli interventi)</p>
Elementi urbanistici che vincolano la commerciabilità	NO

Per quanto sopra esposto si rimanda al CDU rilasciato al Comune di Campolongo Maggiore in data 19.07.2022 n.39/2022

Di seguito vengono descritti gli immobili corrispondenti all'abitazione, stalla e annessi

Lotto unico A- corpo A (immobile ad uso abitazione con garage sub. 2-3)



Stato di manutenzione generale: l'immobile ad uso abitazione si presenta in condizioni di degrado, privo di opere di manutenzione, in disuso da tempo, con presenza di parti completamente da restaurare e con le pareti con intonaci scrostati e presenza di umidità. (all. 22)

Trattasi di immobile ad uso abitativo, attualmente occupato saltuariamente, dalla società che conduce l'azienda agricola. L'unità immobiliare, di evidente impianto ottocentesco, riadattata intorno agli anni 60, non ha subito modifiche del distributivo nel corso degli anni di utilizzo. L'edificio a pianta quadrangolare, si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e primo, con scoperto in comunicazione con l'intera proprietà, di cui fa parte.

Si accede all'abitazione, da un piccolo portico, tramite portoncino di legno posto a Sud. da cui, si entra direttamente nell'ingresso principale, che funge da distributivo per le quattro stanze poste ai lati Est ed Ovest. All'estremità del vano ingresso, a Nord, si trova la scala che conduce al primo piano.

Al piano terra le stanze poste ai due lati dell'androne centrale, corrispondono rispettivamente alla cucina, al pranzo, stanza studio e salotto. Sotto il vano scala, è stato ricavato un piccolo locale adibito a servizio igienico. Sempre al piano terra, in comunicazione con il locale ad uso garage, si trova anche la lavanderia e la cella frigo. Al piano primo ci sono quattro stanze simmetriche rispetto al corridoio del disimpegno, adibite a camera, con intervallati i due bagni.

A lato dell'abitazione, in aderenza, vi è un corpo edilizio a doppia altezza, (circa 4,65 m) adibito a garage, con grande portone in ferro di accesso posto sul lato Sud.

Caratteristiche descrittive :

Strutture verticali:	materiale : muratura portante in mattoni
Manto di copertura	materiale : coppi
Infissi esterni :	tipologia : anta singola e doppia a battente
materiale	legno con vetro singolo condizioni : pessime
protezione :	scuri in legno condizioni : degradate
Infissi interni :	tipologia : porte a battente
materiale :	legno condizioni : sufficienti

Pavimentazione interna :	materiale : il pavimento del piano terra è in piastrelle smaltate a motivi floreali, tipiche anni 50, al piano primo, vi è la pavimentazione in listelli di legno (tipo palkett)
	condizioni : scarse

Impianto citofonico:	tipologia: non presente
-----------------------------	--------------------------------



Impianto riscaldamento:	presente ma dismesso.
Impianto idrico:	tipologia: con tubazioni sottotraccia.
	conformità: da verificare
Impianto elettrico	tipologia : sottotraccia
	conformità: da verificare
Impianto condizionamento	non presente

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
Abitazione + garage	sup lorda di pavimento			
piano terra abitazione	148,40	148,40	1	148,40 mq
Piano terra Garage +lavanderia cella frigo	148	148	0,50	74 mq
piano primo		147,60	1	147,60 mq
totale				370 mq

Lotto unico A - corpo B (immobile ad uso tettoia per ricovero animali sub. 5)

Il corpo di fabbrica, utilizzato per il ricovero degli animali, è realizzato da una struttura portante costituita da travi metalliche reticolari, sostenute da tubi circolari metallici poggianti su cordoli di fondazione rialzati in cemento armato.

La copertura è a due falde, sorretta da colonne in acciaio e si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato, aventi le seguenti dimensioni : lunghezza 74,10 ml e larghezza 17,75 ml per un totale di circa 1.315 mq. di superficie. Il pavimento è in battuto di cemento e comprende anche due vasche per la raccolta del liquame, che interessano tutta la lunghezza del manufatto. Entrambi i fronti, sud e nord, nella parte inferiore, presentano la muratura di cinta in mattoni e timpano con serramenti in vetro e ferro (ormai caduti e rotti per la parte a nord). Il prospetto est è racchiuso dal



muro di cinta in laterizio che perimetra tutto il complesso, con altezza in colmo di 1,75 m., il prospetto ovest è aperto e dotato di transenne in ferro.

Tale struttura adibita per il ricovero animali, appare obsoleta e non rispondente alle moderne strutture per l'allevamento ovini. Inoltre la copertura è costituita da lastre in Eternit, che risultano degradate e forate in più punti (vedi doc. fotografica). In particolare nella parte terminale Nord, alcune lastre di eternit risultano completamente rotte.

Lotto unico A- corpo C (immobile barchessa ad uso stalla e fienile sub. 5)

Trattasi di un corpo di fabbrica composto da una barchessa con portico costituito da arcate a tutta altezza per tre lati Sud, Est e Ovest, di un certo pregio architettonico.

La porzione interna di detto immobile si sviluppa su due piani. Il piano terra, ad uso stalla per ricovero animali, ha un'altezza interna di m.260. L'ambiente presenta internamente caratteristiche tipiche di un'architettura rurale del secolo scorso, con pilastri circolari in ghisa su basamento allargato, poggiante su elementi circolari in muratura intonacati. I pilastri sorreggono una trave in acciaio a sostegno di un solaio in mattoni ordito ad archi a volta. Il locale rappresenta un esempio di archeologia rurale come tipologia architettonica. La pavimentazione interna è in getto di cemento, con alloggiata canale di smaltimento. Sull'angolo Nord-Est, di tale edificio, sono presenti dei servizi igienici.

Il piano superiore, avente altezza media di 4,50 ml, è adibito a fienile e si affaccia direttamente sul porticato, come di uso, con colonne in mattoni pieni a tutta altezza. Tale fienile presenta due vani alle rispettive estremità est e ovest.

Il tetto dell'intera struttura è costituito da travi principali e secondarie a vista, in buono stato di conservazione. L'intradosso è realizzato con tavole in laterizio e il manto superiore in coppi tradizionali.

L'intera struttura, per le caratteristiche storiche ed architettoniche sopra descritte, si potrebbe prestare anche per destinazioni agrituristiche.

Lotto unico A corpo C1 (immobile ad uso deposito/magazzino sub. 4)

L'immobile si sviluppa lungo la direttrice Nord-Sud. Ha una forma rettangolare, costituito da un unico grande ambiente delle dimensioni circa di lunghezza 39 ml, larghezza 8,45 ml, e altezza 5 ml, per un totale di 368 mq. lordi, realizzato con una struttura portante in mattoni pieni. L'accesso avviene direttamente tramite un grande portone in ferro, dal portico della barchessa. Le pareti sono intonacate e presentano in diversi punti distacco dell'intonaco, per problematiche relative all'umidità di risalita. Non è stato possibile visionare la struttura della copertura per la presenza di un controsoffitto in lastre di Eraclit. Per quanto potuto visionare dall'esterno, si rileva la necessità di realizzare opere di straordinaria manutenzione, quali ripassatura del manto di copertura e opere di lattoneria.

All'interno il pavimento si presenta in cemento, le pareti sono ambo finestrate con serramenti in ferro. Tale immobile si presenta in uno stato di scarsa manutenzione.



5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto A (Quesito n. 5)

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali, depositata in cancelleria in data 26.05.2022 dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. di Venezia dalla sottoscritta effettuata in data 25.07.2022, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

la società, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto giudiziario, con decreto di trasferimento immobili in data 19.05.2000, n.Rep. 1868, trascritto a Venezia in data 1.06.2000 ai n.ri 16858/11319, la sopracitata società diviene proprietaria in quota 1/1 di tutti i beni appresi alla procedura.

Allo stato attuale l'immobile è occupato dalla società agricola [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] con regolare contratto di locazione, stipulato anteriormente al pignoramento, in data 15.01.2022 con durata di anni 10 pertanto opponibile alla procedura esecutiva. Il contratto è stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 11.02.2022 (vedi all.21). Per l'intero compendio immobiliare composto dall'edificio ad uso abitazione, garage, barchessa con stalla e fienile, locale di deposito e tettoia per ricovero animali con terreni annessi ad uso pascolo è stato fissato un canone di locazione pari a € 1.000,00 al mese. Tale importo risulta basso, apparentemente sufficiente, rispetto allo stato di consegna degli immobili, i quali sono obsoleti, versano in uno stato di scarsa manutenzione, in particolare per la tettoia ricovero animali e l'abitazione che si trovano in pessime condizioni abitative.

Inoltre il compendio immobiliare gode di un considerevole spazio scoperto e terreno interamente recintato.

La sottoscritta si è documentata sul valore medio degli affitti per i terreni agricoli normalmente praticati nelle zone di riferimento e ha trovato come valore medio pari a € 600,00 per ettaro all'anno. Nel caso specifico, si ritiene, essendo il terreno interamente recintato e utilizzato a pastorizia, con una superficie di circa 13.000 mq, di attribuire un valore superiore, corrispondente a € 900,00 all'anno, pari a € 75,00 al mese;

Per l'abitazione e il garage, considerando tali manufatti edilizi in uno stato di manutenzione scarso, con l'abitazione priva di riscaldamento, posta in zona periferica agricola, si ritiene sufficiente un canone mensile pari a € 600,00.

Per l'immobile ad uso *deposito attrezzi* corrispondente al sub.4, di circa 370 mq di superficie, per le caratteristiche dimensionali, attribuendo un valore di 1,5 €/al mq. di superficie, risulta un canone di € 555,00 mensili.

Per gli immobili adibiti a stalle e fienile, di cui al sub.5, di mq. 1810, si considera un valore di 0,50 €/mq per un totale di circa € 900,00 mensili.

Per quanto sopra esposto, il canone annuo complessivo ritenuto congruo, risultante dalla somma di tutti i valori sopra determinati, ammonterebbe a € 2.135,00.



Pertanto il canone attualmente pagato dalla ditta [REDACTED], pari ad € 1000,00, pur risultando di fatto inferiore al un prezzo di mercato, appare comunque "non vile", ai sensi dell' ex art.2923 comma 3 del c.c., perché non inferiore a 1/3 dell'importo come sopra determinato.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A (Quesito n. 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - I. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
 - II. *atti di asservimento urbanistici;*
 - III. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
 - IV. *Altri pesi o limitazioni d'uso;*
- b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
 - I. *iscrizioni;*
 - II. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."*

6.1 Vincoli ed oneri giuridici :

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 :

6.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trento in data 31.07.2019 rep. N. 841 e trascritto a Venezia il 29/08/2019 ai nn. R.P. 5184 R.G. 29477 a favore di MEDIO CREDITO TRENTO ALTO ADIGE S.P.A. sede a TRENTO (TN) , C.F. : 00108470220 contro [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] (), C.F. : [REDACTED] quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] : proprietaria , per la quota di 1/1 (intero) e complessivamente del diritto 1/1 della piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Campolongo Maggiore (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI: **Sezione Urbana FG. 1 :**
IMMOBILE 1 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 2** Natura , A/8 Abitazioni in ville, classe 2, vani 10 , sita in via Trentino 22, piano terra e primo.



IMMOBILE 2 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 3** Natura , C/6 , stalle,scuderie,rimesse, consistenza 112 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra.

IMMOBILE 3 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 4** Natura , C/2 , magazzini e locali di deposito ,consistenza 590 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra.

IMMOBILE 4 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 5** Natura , C/6 , stalle,scuderie,rimesse, consistenza 1895 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra e primo.

IMMOBILE 5 : Comune di Campolongo Maggiore (VE), catasto terreni ,sez. urbana Fg. 1 **particella 58 sub. – terreno** consistenza, 63 are 85 centiar

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia il 02/05/2022 ai nn. R.P. 10703 R.G. 15011 a favore di MEDIO CREDITO TRENINO ALTO ADIGE S.P.A. sede a TRENTO (TN) , C.F. : 00108470220 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] [REDACTED] , C.F. : [REDACTED] quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] : proprietaria , per la quota di 1/1 (intero) e complessivamente del diritto 1/1 della piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Campolongo Maggiore (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI: **Sezione Urbana FG. 1** :

IMMOBILE 1 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 2** Natura , A/8 Abitazioni in ville, classe 2, vani 10 , sita in via Trentino 22, piano terra e primo.

IMMOBILE 2 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 3** Natura , C/6 , stalle,scuderie,rimesse, consistenza 112 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra.

IMMOBILE 3 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 4** Natura , C/2 , magazzini e locali di deposito ,consistenza 590 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra.

IMMOBILE 4 : Comune di Campolongo Maggiore (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 1 **particella 57 sub. 5** Natura , C/6 , stalle,scuderie,rimesse, consistenza 1895 mq. , sita in via Trentino 22, piano terra e primo.

IMMOBILE 5 : Comune di Campolongo Maggiore (VE), catasto terreni ,sez. urbana Fg. 1 **particella 58 sub. – terreno** consistenza, 63 are 85 centiare

Descrizione	a) somma iscritta	b) 0,5%	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e)tassa ipot.	Importo (axb)+c+d+e
Ipot.Giudiz. del 29.08.2019 nn. Rg. 29477 – Rp. 5184	€ 250.000,00		€ 1.250	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 1.544,00
Pignoramentodel 2..05.2022 nn. Rg.15011 – Rp. 10703				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00



Totale							€ 1.838,00
--------	--	--	--	--	--	--	------------

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio .

7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto A (Quesito n. 7)

Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;

Non ci sono spese condominiali non essendo gli immobili in condominio.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico A (Quesito n. 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

8.1.1 Criterio di stima :

METODI DI STIMA ADOTTATI :

“ Procedimento con il metodo di costo deprezzato per l'abitazione con garage (sub.2-3)“ corpo A

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si adatteranno diversi metodi di stima a seconda della tipologia di immobile. Nel caso specifico dell'abitazione con il garage non essendoci immobili nel mercato simili, per assenza di confronto, non è stato possibile reperire prezzi di mercato correnti pertanto si è scelto di adottare il metodo del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato. L'impiego di tale metodo spesso viene utilizzato per immobili situati in zone dove per assenza di mercato, non è possibile applicare il metodo di confronto.

L'immobile su cui si simula la valutazione è costituito da una casa padronale di due piani, terra e primo con sottotetto non abitabile e un locale adibito a garage. All'abitazione è annesso un giardino, di cui la sottoscritta considera solo il sedime occupato dall'edificio.

Non si sono infatti rilevati valori nel segmento di mercato da stimare, in quanto lo stesso è destinato nella sua interezza a zona agricola. Il valore rilevato per terreni agricoli nella zona si aggira intorno agli € 8-10 al mq., essendo però la stima rivolta a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del valore di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, si deve utilizzare il valore di mercato di un suolo edificabile. Per il valore dell'area, si è applicato quello di un terreno edificabile della superficie di mq. 438, in un segmento di mercato prossimo a quello dell'immobile da stimare, ricercando prezzi di compravendita per



terreni edificabili, è stato rilevato un prezzo medio pari a € 95/mq. L'area da considerare come terreno per l'abitazione è la stima della superficie coperta dalla casa con il garage quindi per un totale di circa mq. 438. Il costo di costruzione corrente, praticato da imprese di costruzione della zona di nella provincia di Venezia è di € 975.00/ mq. Per quanto riguarda gli impianti e le finiture sono datati, e non sono stati oggetto di ristrutturazione, pertanto nella stima si terrà conto della dello stato in cui si trova l'immobile

TABELLA COSTI

Superficie area mq. 438		valore area €/mq 95,00
Superficie principale abitazione P.T +P.P. mq. 296		costo costruz. €/mq 975,00
Superfici secondarie (autorimessa,ecc) mq. 125,47		
Incidenza sul costo di costruzione	vetustà (anni)	vita utile (anni)
Strutture 40%	65	75
impianti 25%	50	
Finiture 35%	50	
Oneri urbanizzazione 7 % Spese tecniche 8% Utile imprenditore 10 %	Del costo di costruzione	

Tabella 2.

a) Valore area sedime : mq. 438 x € 95 /mq = totale € 41.610,00	
Costo di costruzione :	
superf. Principale (mq. lordi)	mq. 296 x € 975/mq = € 288.600,00
lavanderia + cella frigo	
+ garage (0,50 ind. mercantile)	mq.148 x 0.5 x € 975/mq = € 72.150,00
totale € 360.750,00	
b) Incidenze sul costo di costruzione :	deprezzamenti :
strutture 40 % 360.750,00 = 144.300,00	strutture x 144.300,00 [1-(65/75)] = 19.336,20
impianti 25% 360.750,00 = 90.187,50	impianti x 90.187,50 [1-(50/75)] = 30.122,62
finiture 35% 360.750,00 = 126.262,50	finiture x126.262,50 x[1-(50/75)] = 42.171,67
	totale € 91.630,49
c)Oneri urbanizzazione +spese tecniche+utile promotore = 25 % di 360.750,00 = € 90.187,50	
Valore totale immobile a+b+c = € 41.610,00 +91.630,49+90.187,50 = € 223.427,99	
Valore arrotondato a € 223.428,00	



STIMA DELLA TETTOIA AD USO RICOVERO ANIMALI CORPO B (sub.5)

Con riferimenti a strutture similari la sottoscritta stima la struttura indicando un prezzo medio di mercato, già deprezzato per vetustà pari di € 120/mq. per la realizzazione, a cui viene detratto il costo per il lievo e lo smaltimento dell'Eternit.

Pertanto per tale struttura si considera il seguente calcolo :

€ 120 x mq. 1300 = € 156.000,00

Detrazione lievo e smaltimento Eternit

La sottoscritta a visionato la copertura e inviato la documentazione a una ditta del settore, che si occupa di bonifica, la quale ha valutato una stima di massima per il lievo e lo smaltimento della copertura, che versa in precario stato di conservazione.

Il costo al mq. per la rimozione delle lastre varia a seconda anche della localizzazione (più o meno agevole del cantiere) e della quantità. Nel prezzo infatti incidono molto le variabili quali la facile accessibilità al cantiere e la quantità.

Nel nostro caso il cantiere è facilmente accessibile, la copertura è lineare e a una quota bassa ,pertanto le opere provvisorie del cantiere sono agevoli.

Stima per lo smaltimento e trasporto in discarica autorizzata :

1. Presentazione piano di lavoro ex art. 256 del D.Lgs. 81/2008 e gestione dei rapporti con l'organo di vigilanza € /corpo 800,00
2. Mobilitazione e ripiegamento del cantiere € /corpo 1400,00
3. Rimozione da intradosso di copertura in eternit mediante accesso in quota con piattaforma aerea € 9,50 mq X 1300 mq = € 12.350,00
4. Smaltimento di lastre eternit CER 170605 € 380,00 /Ton ossia per totali 19 Ton
€ 380 x19 = € 7.220,00 + costo del viaggio per il trasporto pari a € 1.100,00 (a corpo)

Costo totale di massima stimato per la rimozione e lo smaltimento copertura dato dalla somma delle voci di cui sopra dal punto 1al 4 :

€ 800,00 + 1.400,00 + 12.350,00 + 7.220,00 + € 1.100,00 = € 22.870,00

Stima finale tettoia ricovero animali :

€ 156.000,00 – 22.870,00 = € 133.130,00

STIMA IMMOBILI AD USO DEPOSITO ATTREZZI E BARCHESSA CORPO C

Per la valutazione di stima degli immobili ad uso barchessa con stalla e fienile, vista la particolarità dell'edificio di carattere storico e l'utilizzo esclusivo ad uso agricolo e per la conduzione del fondo, non ha un mercato immobiliare esteso.

Inoltre l'immobile non può essere trasformato ma deve mantenere la configurazione attuale, in quanto ha un vincolo storico testimoniale (vedi PRG)



La stima viene improntata valutando l'immobile per la funzionalità e destinazione d'uso in essere, indipendentemente delle caratteristiche tipologiche del manufatto.

Detto manufatto si compone di n. 2 blocchi edilizi con conformazione ad "L" avente una superficie complessiva di 1.140 mq, così suddivisa:

- Il corpo a Sud "barchessa" è composto da portico su tutta la lunghezza del fabbricato, stalla al piano terra e fienile al primo piano prospiciente il portico, avente una superficie complessiva di circa 780 mq;
- Il corpo lato Ovest, adibito a deposito attrezzi, ha una superficie di circa 360 mq.

Per riferimenti di strutture similari stalle e/o capannoni, considerando che la struttura esistente risulta datata e necessita di opere di manutenzione straordinaria ed, inoltre, pressochè priva di impiantistica, prendendo a riferimento i valori medi di mercato del costo di costruzione di un capannone nuovo al grezzo attorno ai 450 €/mq, la sottoscritta ritiene nel caso specifico di assumere una quotazione pari al 60% di tale importo, attribuendo un prezzo medio di € 270/mq.

Pertanto per tale struttura si considera il seguente calcolo al mq.:

$$\text{€ } 270,00 \times \text{mq. } 1140 = \text{€ } 307.800,00$$

8.Bis Verifica classamento energetico lotto A (Quesito n. 8)

Non è presente il certificato attestante la prestazione energetica dell'edificio ad uso abitazione. Per tale immobile dovrà essere redatto l'Attestato di Certificazione Energetica con un costo complessivo di € 300,00. Per gli altri immobili ad uso annessi aperti su vari lati, privi di impianti non è previsto.

Terreni mapp. 57 e 58 corpo D

“ Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato “

Per la valutazione di stima terreni, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti per il territorio Comunale di Campolongo maggiore.

Per quanto sopra esposto si effettuano le seguenti considerazioni e valutazioni:

per terreni di natura simile in zone agricole semicentrali, valori oscillanti tra un min di € 6,00/mq. e un max. di € 8,00/mq. Sono stati considerati anche per riferimento i valori delle quotazioni VAM per la regione Agraria 4 (anno 2020 **all.20**).

Inoltre tali aree, facenti parte del complesso immobiliare, sono interamente recintate, pertanto consentono di attuare attività non solo agricole ma anche di allevamento.

Nella stima di seguito riportata, considerata la facilità di accesso e locazione delle porzioni di terreni agricolo di cui ai mappali sopra citati, viene considerato un valore medio di € 8,00/mq.;

Area totale stimata :



Area appartenente al Fg.1 mappale 57 è stata conteggiata la superficie totale detratta le superfici coperte degli edifici sopra edificati, pertanto corrisponde a una superficie di :

mq. 9165 totale – mq. 2.550 (sup.coperta immobili esistenti) = **mq. 6.615**

Area appartenente al Fg.1 mappale 58:

mq. 6.385 totali di superficie a prato incolto

Superficie totale terreni lotto D :

6.615 mq. + 6.385 mq. = 13.000 mq. totali

Valore di stima totale :

€ 8,000 al mq. X 13.000 mq. = € 104.000,00

STIMA TOTALE COMPLESSO IMMOBILIARE COMPOSTO DAI VARI EDIFICI + TERRENI CHE COMPONGONO L'UNICO LOTTO DI VENDITA **LOTTO A**

VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE DATO DALLA SOMMA DEI VALORI DI STIMA DEI CORPI **A+B+C + C1+D**

€ 223.428,00 + € 133.130,00 + € 307.800,00 + € 104.000,00 = € 768.358,00

Nella stima ,vengono ulteriormente detratti i seguenti importi :

- **detrazione per cancellazione formalità € 1.838,00 a carico della procedura**
- **detrazione per certificato di prestazione energetica immobile ad uso abitazione pari a € 300,00**
- **detrazione per vizi occulti pari al 3% sul valore stimato(768.358,00)= € 23.050,74**
- **detrazione per sanatoria, agibilità e spese tecniche e nuovo accatastamento, per un totale di € 4.000,00**

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A (Quesito n.9)

IL corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU secondo la tabella di seguito riportata :

LOTTO UNICO DI VENDITA A - in Trentino 22– Campolongo Maggiore (VE)	
Valore di stima abitazione residenziale con annessi agricoli Fg. 1 Mapp. 57 sub. 2 -3 -4-5 e Fg.1 Mapp.58	€ 768.358,00
Detrazione per vizi occulti 3% sull'importo di stima dell'immobile	- € 23.050,74
Detrazione per certificato APE	- € 300,00
detrazione per sanatoria, agibilità e spese tecniche e nuovo accatastamento	- € 4.000,00
Valore di stima al netto delle detrazioni operate	€ 741.007,26
Valore di stima arrotondato per difetto	€ 741.000,00



Valore venale dato dalla quota di proprietà, quota di 1/1 (del diritto di dell'intera proprietà) sottratte le spese da porre all'asta = € 741.000,00
(settecentoquarantunmilauro)

10. ALLEGATI LOTTO A (Quesito n.10)

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Verbale di giuramento telematico del 30.06.2022
- All.02 Visura società
- All.03 Verbale di sopralluogo del 03.08.2022
- All.04 Visura storica fg.1 mappale 57
- All.05 Visura storica fg. 1 terreno mappale 58
- All.06 Visura storica fg.1 mappale 57 sub.2
- All.07 Visura storica fg.1 mappale 57 sub.3
- All.08 Visura storica fg.1 mappale 57 sub.4
- All.09 Visura storica fg.1 mappale 57 sub.5
- All.10 Elaborato planimetrico mapp.1 particella sub. 2
- All.11 Elaborato planimetrico mapp.1 particella sub. 3
- All.12 Elaborato planimetrico mapp.1 particella sub. 4
- All.13 Elaborato planimetrico mapp.1 particella sub. 4-5
- All.14 CE 458-85 TAV.1 abitazione
- All.15 CE 458-85 TAV.2 stalla e annesso rustico
- All.16 CE 458-85 TAV.3 stalla e annesso rustico
- All.17 CE 458-85 Doc.fotografica
- All.18 CE 458-85 Rilascio sanatoria
- All.19 CDU del 20.07.2022
- All.20 Valori VAM Campolongo
- All.21 Contratto di affitto
- All.22 Documentazione fotografica

11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO lotto A (Quesito n.11)

Regime fiscale della vendita: l'esecutato risulta essere una società, pertanto la vendita è soggetta a IVA

12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A (Quesito n 12)

Di seguito sono riportati i valori del bene da porre all'asta considerata la quota pignorata, valore di 1/1 dell'intero al netto delle detrazioni operate :



<p>fabbricato residenziale con garage al piano terra, primo, con scoperto e annessi rustici e terreni</p>	<p>Lotto unico A - fabbricato residenziale con garage, annessi rustici e terreni : 1/1 dell'intera proprietà di</p> 	<p>Lotto unico A - <u>Identificato al catasto Fabbricati comune di Campolongo Maggiore :</u> proprietà 1/1 dell'intera proprietà dell'immobile così identificato al catasto fabbricati del Comune di Campolongo Maggiore : fg. 1 mapp.57 sub. 2 ,Natura A/8, abitazione in ville, classe 2, vani 10 piano terra e primo; fg. 1 mapp.57 sub. 3 ,Natura C/6, stalle, rimesse, piano terra; fg. 1 mapp.57 sub. 4 ,Natura C/2, magazzini e locali di deposito, piano terra; fg. 1 mapp.57 sub. 5 ,Natura C/6, stalle, rimesse, piano terra e primo; fg. 1 mapp.58 terreno consistenza 63 are 85 centiare;</p>	<p>Valore stima immobile al stato di fatto in cui si trova per intero : € 768.358,00 Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per intero: € 741.000,00 Valore quota pignorata ossia 1/1 dell'intero da porre in asta arrotondato : € 741.000,00</p>
--	--	---	---

La sottoscritta arch. Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. Gasparini, attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° pagine dattiloscritte e n° allegati, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito.

Noale, 4 Novembre 2022

Il perito:



Susanna Tiepolo Architetto

