

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO FONDIARIO SPA**
con [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **75/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/03/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Martina Gasparini**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto Unico
Corpo A

Marcon – Via Monte Grappa n. 31 – Venezia
Fg. 4 mapp. 794 sub. 4 – b.c.n.c
Fg. 4 mapp. 794 sub. 2 - Abitazione
Fg. 4 mapp. 794 sub. 3 - Garage
Fg. 4 mapp. 795 – Terreno
Fg. 4 mapp. 797 – F/1

Esperto alla stima: Arch Francesca Artico

Codice fiscale: RTCFNC68M52L736A

Partita IVA: 03141170278

Studio in: V.le Garibaldi 87/b – 30174 Mestre

Telefono: 3459320522

Email: articoarch.francesca@gmail.com

Pec: francesca.artico@archiworldpec.it

- Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 10/08/2017 rep. 3922 trascritta ai n.ri 28161/5024 del 09/08/2018 in favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 del mapp. 794 sub. 2.

Capitale € 18.646,36 – Ipoteca € 20.250,98

Costo di cancellazione: € 200,00

- Pignoramento immobiliare rep. 396 del 05/02/2021 notificato da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia, trascritto ai n.ri 9152/6564 del 18/03/2021, a favore di Bramito SPV s.r.l. c.f. 14367871002, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 dei beni catastalmente identificati mapp.li 794 sub. 2, 793 sub. 3, 797 del catasto fabbricati e mappale 795 del catasto terreni e contro [REDACTED] per la quota di 1/2 dei beni catastalmente identificati mapp.li 794 sub. 2, 793 sub. 3, 797 del catasto fabbricati e mappale 795 del catasto terreni e per l'intera quota dell'immobile mapp. 798 sub. 1 del catasto fabbricati.

Costo di cancellazione: € 294,00

NOTA BENE

In data 15/12/2021 l'esecutata [REDACTED] deposita ricorso in opposizione all'esecuzione (ex art. 615 comma 2 c.p.c), in quanto è stato oggetto di pignoramento ed inserito nella procedura esecutiva il bene identificato catastalmente mapp. 798 sub. 1 del fg. 4, acquistato [REDACTED] con atto del 28.03.2013 a firma del Notaio [REDACTED] racc. 18746 rep. 151943. [REDACTED] Pertanto, non rientra tra i beni in comproprietà oggetto di esecuzione.

Con udienza del 18.01.2022 il GE Martina Gasparini dato atto a quanto dimostrato e accettato dalle parti, dichiara l'estinzione parziale della procedura limitatamente al bene identificato catastalmente Comune di Marcon fg. 4 mapp. 798 sub. 1 ordinando la cancellazione del pignoramento e la prosecuzione delle attività in corso in relazione agli altri beni pignorati.

VALORE DI STIMA

VALORE LOTTO

Valore di stima del lotto	€.533.250,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni	
nello stato di fatto in cui si trova:	€.465.181,50

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "libero": €.465.000,00
(=quattrocentosessantacinquemila/00)

Sommario

Copertina perizia	pag. 1
Riassunto perizia	da pag 2 a pag 3
Sommario / Indice	da pag. 4 a pag 5
Premessa / Quesiti	da pag. 6 a pag. 9
Relazione di stima lotto	da pag. 10 a pag.28
Allegati	da pag. 29

INDICE RELAZIONE DI STIMA E ALLEGATI E.I. 75/2021

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI

2.1 allegato Certificato di residenza-stato famiglia

2.2 allegato Estratto per riassunto certificato di matrimonio

2.3 allegato Codici Fiscali

3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI

3.1 allegato Estratto mappa catastale

3.2 allegato Visura catastale mapp. 794 sub. 2, sub. 3 e sub. 4

3.3 allegato Visura catastale mapp. 795

3.4 allegato Visura catastale mapp. 797

3.5 allegato Elaborato planimetrico mapp. 794 sub. 2 – 3 e sub. 4 BCNC

3.6 allegato Planimetria mapp. 794 sub. 2

3.7 allegato Planimetria mapp. 794 sub. 3

4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.1 allegato C.E 921.1983 Fabbricato residenziale mapp. 794

4.2 allegato Variante n. 1.480_1987 Fabbricato residenziale mapp. 794-Abitabilità

4.3 allegato Concessione Ed. n 1792_1989- Recinzione-passo carraio

4.4 allegato Concessione Ed. n. 3590_1995 - Ponticello su scolo

4.5 allegato Autorizzazione Paesaggistica e SCIA specchio acqua

4.6 allegato Certificato Destinazione Urbanistica 11.11.2021

4.7 allegato Planimetria Mapp. 794 sub. 2

4.8 allegato Planimetria Mapp. 794 sub. 3

5. QUESITO - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

6. QUESITO - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

8. QUESITO - LA VALUTAZIONE DEL BENE

8.1 allegato Dati impianto riscaldamento

9. QUESITO - VALORE QUOTA INDIVISA

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1 allegato Documentazione fotografica

11. QUESITO - VENDITA SOGGETTA IMPOSTA DI REGISTRO

12. QUESITO - LOTTI DI VENDITA – VALORE ATTRIBUITO

PREMESSA

Premesso che in data 22/06/2021 il G.E Dott.ssa Martina Gasparini

- ha nominato stimatore del bene pignorato la sottoscritta Francesca Artico, architetto libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Provincia di Venezia al n. 2247 con studio in Mestre, V.le Garibaldi 87/b Venezia;
- ha fissato udienza ex art. 569 c.p.c. nonché ex art. 600 c.p.c. per il giorno 18/01/2022 ore 10.00;
- ha nominato custode il dott. Feltrin Michele;
- che in data 29/11/2021 la scrivente chiedeva proroga per il deposito della perizia di stima e che il GE in data 02/12/2021 autorizzava una proroga di 60 gg dal termine già fissato per il deposito;
- che in data 15/12/2021 gli avvocati [REDACTED] depositavano per la [REDACTED] ricorso in opposizione all'esecuzione (ex art. 615 comma 2 c.p.c) in quanto era stato inserito nella procedura esecutiva, ovvero nel pignoramento e nella relazione notarile, un immobile identificato catastalmente Comune di Marcon, fg. 4 mapp. 798 sub. 1, di proprietà esclusiva [REDACTED];
- che nell'udienza del 18.01.2022 il GE, con l'accordo delle parti, riconoscendo l'illegittimità del pignoramento per il bene sopracitato, ordinava la cancellazione parziale della procedura E.I. 75/2021 limitatamente al bene mapp. 798 sub. 1 e ordinava la prosecuzione delle attività per i restanti beni della procedura;
- ha dato indicazione dei quesiti di seguito riportati.

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

QUESITI

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la

condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;

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

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
 - 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della

normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

LOTTO UNICO
Beni in Marcon (VE)
Via Monte Grappa 31

Lotto Unico
Abitazione in villino (A/7) fg. 4 mapp. 794 sub. 2
Garage (C/6) fg. 4 mapp. 794 sub. 3
Terreno fg. 4 mapp. 795
Area Urbana (F/1) fg. 4 mapp. 797

Risposta al primo punto del quesito

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

Il Notaio in Corleone [redacted] deposita in data 02.04.2021 la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998. La continuità ventennale delle trascrizioni è confermata al 01.04.2021.

Tutti i beni oggetto di esecuzione appartenevano ai signor [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] rep. 28722, trascritto a Venezia il 22/08/1979 ai n.ri 13816/11885.

I signor [redacted] in data 12/12/2006 con atto di compravendita rep. 86076 a firma del notaio in Treviso [redacted] trascritto il 03/01/2007 ai n.ri 418/261 vendono alla signora [redacted] gli immobili ex particelle 542 (mapp. 795) e 544 (mapp. 797 – 798). I beni vengono acquistati in regime di separazione dei beni.

I signori [redacted] divengono proprietari per le quote di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni:
- dei mapp. 795 e 797 con atto di permuta del 12/12/2007 a firma del notaio [redacted] di Treviso rep. 87703 trascritto il 09/01/2008 ai n.ri 1035/636 dalla signora [redacted]
- dei mapp. 794 sub. 2-3 (ex mapp. 1 sub. 2 e mapp. 1 sub. 3) con atto di compravendita del 02/08/2007 a firma del notaio in Treviso [redacted] trascritto il 11/08/2007 ai n.ri 34858/20354 dai signori [redacted]

Nota bene: la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza del vincolo non aedificandi costituito con atto autentificato dal Notaio [redacted] in data 28.09.1983 n. 12807 e trascritto a Venezia il 26.10.1983 ai n.ri 17299/14013.

La signora [redacted] poi piena proprietaria in regime di separazione dei beni del mapp. 798 sub. 1 con atto di compravendita del 28/03/2013 a firma del notaio [redacted] [redacted] rep. 151943, trascritto a Venezia il 08/04/2013 ai n.ri 10031/6792 dalla signora [redacted]

Nota bene: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni facenti parte del lotto di vendita si trovano in Via Monte Grappa civ. 31 a Marcon (VE). Marcon è un comune della Città Metropolitana di Venezia che in questi ultimi trent'anni ha avuto una forte espansione residenziale; esso è vicino sia a Mogliano che a Mestre, grazie alla presenza della tangenziale.

L'area dove si trovano i beni eseguiti è più o meno a metà strada tra il centro di Marcon e la località denominata il Colmello un tempo la zona più abitata.

La zona è prevalentemente agricola e la tipologia edilizia più diffusa in via Monte Grappa è la casa singola.

I servizi di prima necessità e di quartiere sono raggiungibili solo con mezzi di trasporto privato. L'area dista dal centro di Marcon circa 1 km.

La via è trafficata principalmente da residenti ma è anche per il collegamento tra il centro di Marcon e le sue frazioni.

Il lotto oggetto di stima si compone di una villa (mapp. 794 sub.2), di un garage (mapp. 794 sub.3) e un ampio scoperto comune (mapp. 794 sub.4 b.c.n.c) adibito a giardino.

Sono parte integrante dello scoperto anche i mapp. 795 (seminativo arboreo) e 797 (area urbana).

Nella parte più a sud del lotto e separato da una recinzione in rete si trova un annesso rustico (mapp. 798 sub.1) che dal 18.01.2022 non fa parte del presente procedimento esecutivo. Va ad ogni modo evidenziato che l'accesso a tale mapp. 798 dove sorge un annesso rustico gode di una servitù di passaggio in quanto l'accesso al lotto avviene dal civ. 31 di via Monte Grappa.

Il fabbricato dove si trovano l'abitazione (mapp. 794 sub. 2) ed il garage (mapp. 794 sub. 3) è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 921 del 1983 dall'allora proprietario ██████████ ██████████ in ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato rurale esistente sui mappali originali 1, 2 e 18 del fg. 4.

All'atto della costruzione è stato costituito un vincolo di non edificabilità ai sensi dell'art. 7 della legge 58/1978 (atto a rogito del Notaio ██████████ di Mogliano Veneto rep. 12807 del 28.09.1983).

In corso lavori è stata presentata la variante n. 1.480 rilasciata in data 10.11.1987.

Il fabbricato unifamiliare è stato dichiarato abitabile con permesso n. 68/88 del 03.05.1989.

In data 20.06.1989 è stata rilasciata la Concessione Edilizia per la costruzione della recinzione e la tombatura del fossato a nord lungo via Monte Grappa per la realizzazione del passaggio carraio ad uso agricolo oggi accesso principale alle unità immobiliari ed ai terreni eseguiti.

In data 04.07.1995 prot. 3590 viene rilasciata una Concessione Edilizia per la realizzazione di un nuovo ponticello di attraversamento dello scolo consortile sul lato nord ovest del lotto di proprietà. Tale ponticello non funge da accesso ai corpi eseguiti ma rientra tra le pratiche relative ai lotti originari.

Nel 2011, presso il Comune di Marcon, sono state presentate due pratiche (una autorizzazione paesaggistica e una segnalazione certificata di inizio attività) per la realizzazione di uno specchio d'acqua e di un gazebo nel giardino (mapp. 794 sub. 4). Entrambe le pratiche sono state autorizzate: autorizzazione paesaggistica n. 25/2011 e SCIA n. 83/2011.

Nonostante le autorizzazioni ottenute lo specchio d'acqua non è mai stato realizzato ed il titolo autorizzativo, dato il tempo trascorso è decaduto. È stato invece realizzato il gazebo in legno.

L'accesso al lotto di vendita come già anticipato avviene da Via Monte Grappa ed è delimitato da un cancello carraio (meccanizzato) ed un cancello pedonale entrambi in ferro battuto.

L'accesso carraio ed il viale che conduce fino alla villa sono finemente pavimentati come anche il camminamento pedonale in lastroni che attraversa il giardino ed arriva all'ingresso principale dell'abitazione.

Il lotto 794 è recintato con rete in ferro e piantumato con siepi lungo il confine nord. Sul lato sud-est del lotto alla fine del viale d'accesso carrabile è stata realizzata una struttura in legno (pompeiana) a copertura di posti auto. La copertura della pompeiana è in materiale plastico con canneti. Essa si presenta con struttura in legno e chiusa ai lati da elementi lignei grigliati; è costruita a ridosso del confine est e sud del lotto e ricade in parte nel mapp. 794 e in parte nel mapp. 797. Il pavimento è di pregio con finitura in sassi.

La pompeiana, ad oggi, risulta priva di titolo autorizzativo. Poiché non risulta denunciata né nella variante alla concessione edilizia né al catasto, pertanto è da ritenersi abusiva.

Il fabbricato abitativo (mapp. 794 sub. 2) si sviluppa su due piani. Al piano terra si trova anche il garage (mapp. 794 sub. 3) che di fatto è parte integrante dell'abitazione ed utilizzato come ufficio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura tradizione dell'epoca, il tetto è a falde con manto di copertura in coppi. Ad ogni piano ci sono delle stanze sfalsate e quindi sono state ricavate delle piccole terrazze a tasca sull'inclinazione della falda.

L'immobile si presenta esternamente in ottimo stato manutentivo: il verde è piantumato e ben manutentato; i camminamenti, accuratamente illuminati, i portici, le murature e gli aggetti si presentano senza lesioni evidenti.

La parte sud del lotto, ovvero i mapp. catastalmente identificati 795 e 797 sono parte integrante dello scoperto della villa. Nel mapp. 795 è stato posizionato un piccolo ricovero per gli attrezzi ed un piccolo recinto per animali. Nel mapp. 797 è stata realizzata una zona barbecue, collegata ai marciapiedi della casa con dei lastroni. Nel lotto 797 ricade una parte della pompeiana precedentemente descritta.

Il confine che divide i mapp. Li 795 e 797 dal mapp. 798 (non facente parte del presente procedimento) è costituito da una rete metallica di recente realizzazione con un cancello d'ingresso. La recinzione per l'accesso al mapp. 798 non è rettilinea.

Si ritiene pertanto opportuno procedere, prima della vendita, con un riconfinamento dei lotti a verifica/conferma del corretto posizionamento della recinzione.

3.2 IDENTIFICATIVI CORPI

LOTTO UNICO

Abitazione in Villino (mapp. 794 sub. 2) (A/7), piano terra e primo – Garage (mapp. 794 sub. 3) (C/6), piano terra – Terreno (mapp. 795) - Area urbana (mapp. 797) (F1) siti in Marcon Via Monte Grappa n. 31 a Venezia.

DATI CATASTALI

Confini catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia il fg. 4 identifica i seguenti confini:

- mapp. 794 confina:

- * a nord con via Monte Grappa
- * a sud con i mapp.li 795 e 797 ;
- * ad est con il fg. 5 mapp. 1;
- * ad ovest con il mapp.1068 e 793.

- mapp. 797 confina:

-* a nord con il mapp. 794;
-* a sud con il mapp. 798;

- * a est con il fg. 5 mapp. 1;
-* a ovest con il mapp. 795;
- **mapp. 795 confina:**
 - * a nord con il mapp. 794;
 - * a sud con il mapp. 798;
 - * a est con i mapp.li 794 e 797;
 - * a ovest con il mapp. 1071;

Identificativi catastali:

- * Fg. 4, mapp. 794, sub. 4 BCNC al sub. 2 e sub. 3
- * Fg. 4, mapp. 794, sub. 2 A/7 cl. 3 consistenza 9,5, sup. catastale totale mq. 246 – totale escluse aree scoperte mq. 235 rendita € 932,20; via Monte Grappa piano T-1.
- * Fg. 4, mapp. 794, sub. 3 C/6 cl. 6 consistenza 24 mq, sup. catastale mq. 29, rendita € 68,17; via Monte Grappa piano Terra.
- * Fg. 4, mapp. 795, seminativo arboreo cl. 1 ha 00.01.22, deduz. C36 reddito dominicale € 1,15 – Agrario € 0,69.
- * Fg. 4, mapp. 797, area urbana mq. 135, via Monte grappa piano T.

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Nota

Comune di Marcon fg. 4 mapp. 794 sub. 2 (A/7): deriva da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. L'u.i.u deriva dalla particella 1 sub. 2 per variazione del 09.10.2007 prot. VE0260100 in atti dal 09.10.2007 variazione per modifica identificativo (n. 40725.1/2007); variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario; classamento automatico del 30.06.1988 in atti dal 08.10.1990 (n. 253/1988); impianto meccanografico del 01.01.1989.

Comune di Marcon fg. 4 mapp. 794 sub. 3 (C/6): deriva da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. L'u.i.u deriva dalla particella 1 sub. 3 per variazione del 09.10.2007 prot. VE0260109 in atti dal 09.10.2007 variazione per modifica identificativo (n. 40727.1/2007); variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario; classamento automatico del 30.06.1988 in atti dal 08.10.1990 (n. 253/1988); impianto meccanografico del 01.01.1989.

Comune di Marcon fg. 4 mapp. 794 sub. 4(ente urbano): deriva da frazionamento del 14.09.2007 della particella 1 prot. VE0242416 in atti dal 14.09.2007 (n. 242416.1/2007); tipo mappale del 08.09.2003 prot. 253 in atti dal 08/09/2003 (n. 11555.1/2003); impianto meccanografico del 01.09.1976.

Comune di Marcon fg. 4 mapp. 795 (seminativo arb.): deriva dalla particella 542 per frazionamento del 14.09.2007 prot. VE0242376 in atti dal 14.09.2007 (n. 242376.1/2007); tabella di variazione del 14.09.2007 prot. VE022717 in atti dal 14.09.2007 accorpamento su ist. 242399/07 (N. 31044.1/2007); tabella di variazione del 08.03.2007 prot. VE0067736 in atti dal 08.03.2007 trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03.10.2006 (n. 10147.1/2007). Detta particella deriva dalla particella 18 per frazionamento del 24.10.2003 prot. 9741 in atti dal 24.10.2003 (n. 20747.1/2003); impianto meccanografico del 01.09.1976.

Comune di Marcon fg. 4 mapp. 797 (area urbana mq. 135.): dati derivanti da strumento del 12.12.2007 in atti dal 10.01.2008 (n. 636.2/2008). L'immobile deriva dalla particella 544 per

divisione del 09/10/2007 prot. VE0260081 in atti dal 09.10.2007 divisione n. 40721.1/2007; variazione del classamento del 19.12.2001 prot. 357096 in atti dal 19.12.2001 variazione di classamento (n. 9416.1/2001); costituzione del 30.10.2000 prot. 122254 in atti dal 30.10.2000 (n. 2638.1/2000)

La part. 797 ente urbano deriva dalla particella 544 per frazionamento del 14.09.2007 prot. VE0242376 in atti dal 14.09.2007 (n. 242376.1/2007), che deriva dalla part. 543 per frazionamento del 14.09.2007 prot. VE0242376 in atti dal 14.09.2007 (n. 242376.1/2007) derivante a sua volta dalla particella 18 per frazionamento del 24.10.2003 prot. 9741 in atti dal 24.10.2003 (n. 20747.1/2003).

Nota bene

[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

Al momento del sopralluogo i beni risultano occupati [REDACTED] come risulta dal certificato di residenza allegato alla presente relazione. Risulta altresì residente presso gli immobili anche il signor [REDACTED]

Alla luce di tutto quanto sopra esposto il lotto di vendita è da ritenersi 'libero'.

3.3 DESCRIZIONE LOTTO

Le u.i.u oggetto di esecuzione si trovano in Via Monte Grappa al civ. n.31 Marcon Venezia. L'accesso al lotto avviene superando un ponticello di attraversamento di un fosso (per il quale è stata chiesta regolare concessione) ed è delimitato da un cancello signorile in ferro battuto con colonne in mattoni facciavista.

Sulla destra rispetto al cancello carraio meccanizzato di trova il cancello pedonale dotato di impianto citofonico.

Entrando dal cancello pedonale un camminamento in lastroni che attraversa il giardino conduce all'ingresso dell'abitazione. Al centro dello spazio a verde si trova un gazebo di legno.

Dal cancello carraio un viale di accesso pavimentato conduce fino all'estremità sud della proprietà.

Alla fine del viale, sulla sinistra (confine est), si trova una pompeiana per il parcheggio delle autovetture. La struttura, costruita in aderenza al confine di proprietà, è in legno ed è chiusa sulla copertura da pannelli in plastica e canneto. La pavimentazione nella zona coperta dalla pompeiana è di pregio e pavimentata in sassi.

La pompeiana è priva di titolo autorizzativo e pertanto abusiva.

I confini di proprietà del lotto sono delimitati da una recinzione su basamento in muratura sul lato nord (fronte strada) e da una rete sui lati es ed ovest. Non esiste alcuna recinzione a delimitazione degli altri due mappali 795 797 che diventano parte integrante dello scoperto di proprietà.

Tutto il perimetro dei lotti è fittamente mascherato da piante di vario tipo, siepi ed alberi.

Il fabbricato è costruito nella parte più interna del lotto ed è pertanto distante dalla strada. Esternamente lo scoperto comune si presenta in ottimo stato manutentivo sia per quanto riguarda la parte a verde che per quanto riguarda le parti pavimentate per la circolazione delle vetture e dei pedoni. Tutti i percorsi esterni sono dotati di illuminazione.

Nel lotto 795 sono collocati un piccolo deposito attrezzi in legno ed una recinzione per gli animali; nel lotto 797 è stata realizzata la zona barbecue collegata al fabbricato principale

da dei camminamenti in pietra da esterno. Nella parte ad est del mapp. 797 ricade una porzione della pompeiana per il parcheggio delle auto precedentemente descritta. A sud dei mapp. 795 e 797 si trova il mapp. 798 che non fa parte del presente procedimento. Tuttavia, è importante segnalare che 798 gode di servitù di passaggio, infatti, il suo accesso avviene dal civ. 31 di via Monte Grappa. Inoltre, preme sottolineare che i mapp. li eseguiti sono divisi dal mapp. 798 da una recinzione in rete che non ha un andamento rettilineo. Sarebbe quindi consigliabile, contestualmente alla vendita, eseguire un rilievo per il riconfinamento dei lotti in modo da verificare che la recinzione abbia andamento e posizionamento corretto.

Il fabbricato si presenta con intonaco e finitura in graffiato e oscuri in legno. Il tetto è a falde con manto di copertura in coppi.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso, sia per finiture che per vetusta può definirsi molto buono.

Abitazione - Garage (fg. 4, mapp. 794 sub 2 e sub. 3).

L'accesso all'abitazione avviene dal lato nord ed è delimitato da una portafinestra in legno. Dall'ingresso si accede ad un disimpegno; sulla sinistra rispetto all'ingresso si trova la cucina dalla quale si accede al portico orientato a sud-est. La cucina ha pavimento in cotto e pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle.

Proseguendo oltre la cucina si entra in una grande stanza adibita a soggiorno. Anche dal soggiorno si può accedere al portico della cucina e alla parte retrostante dove si trova il barbecue (mapp.li 797 e 795).

Nel soggiorno si trova la scala in legno che conduce al piano primo.

Dal soggiorno, sempre al piano terra, si giunge, attraverso un disimpegno ad una taverna, un locale ad uso centrale termica e lavanderia, un servizio igienico, una cantina ed il garage. Questa zona è ribassata rispetto alla zona giorno principale ed ha un'altezza interna di ml. 2,40.

In quasi tutto il piano terra il pavimento è in cotto e le pareti sono tinteggiate.

Dal locale adibito a taverna si accede al portico orientato a sud-ovest che si affaccia sui mapp. 795 e 797.

Il servizio igienico è completo di accessori igienico sanitari; è finestrato e quindi illuminato e aerato naturalmente; ha pavimento in marmo e rivestimenti in parte in marmo e in parte in spatolato.

La cantina è ribassata rispetto al piano e leggermente interrata; ad essa si accede anche dall'esterno sul lato ovest del fabbricato.

Dal disimpegno si accede anche al garage che di fatto è adibito ad ufficio. Esso ha pavimento in piastrelle e pareti tinteggiate. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Dall'esterno del fabbricato l'accesso al locale avviene attraverso una porta finestra in legno con relativo oscuro. Ad oggi quindi non potrebbe essere utilizzato come garage.

Tutti gli infissi interni del piano terra dell'abitazione sono in legno; quelli esterni sono in legno e vetro all'inglese e sono dotati di oscuri sempre in legno. La finestra del soggiorno è dotata di griglia antiintrusione in ferro battuto e l'infisso del bagno è dotato di zanzariera. Salendo al piano primo si trovano tre camere ed un servizio igienico.

Un'altra stanza (denominata nelle planimetrie 'sottotetto') con annesso bagno è realizzata sopra la parte ribassata del piano terra e nell'inclinazione della falda. Mentre la stanza sottotetto è regolarizzata dai titoli autorizzativi, il servizio igienico ad essa collegato è abusivo.

In tutto il piano primo il pavimento è in legno e le pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno come anche quelli esterni dotati di zanzariera e oscuri.

Il servizio igienico orientato ad est (a servizio delle tre camere) ha pavimento e rivestimento in piastrelle; è completo di accessori igienico sanitari. Da esso si accede ad un piccolo terrazzino a tasca ricavato sull'inclinazione della falda est del tetto. Il terrazzino ha pavimento in piastrelle e parapetto in parte in muratura e in parte in ferro battuto.

Anche dalle due camere centrali e più piccole si accede ad un poggiolo con pavimento in piastrelle e parapetto in parte in muratura in parte in ferro battuto.

La camera matrimoniale, anch'essa orientata a sud ha l'accesso ad un altro terrazzino a tasca con le medesime caratteristiche di quello del bagno.

La quarta stanza ricavata sul sottotetto e ribassata rispetto al piano, ha pavimento in legno e pareti tinteggiate. L'infisso esterno è in legno con zanzariera e dotato di oscuro.

Da questa stanza, attraverso una porta in legno, si accede ad una parte del sottotetto dove è stato ricavato, abusivamente, un ulteriore servizio igienico composto da doccia, lavandino, bidet e wc. È stata inoltre aperta una finestra per consentirne l'aerazione e l'illuminazione.

Il servizio igienico ha pavimento e rivestimento in piastrelle ed ha un'altezza massima in prossimità della doccia di ml. 2,20 e minima di ml. 1,35.

Tutta la casa è dotata di impianto di riscaldamento a termosifoni.

La caldaia è a norma e registrata all'anagrafe degli impianti con codice catasto n. 201600438476 e chiave n. 58071dfea.

L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma.

L'abitazione è dotata di impianto di allarme, mentre l'impianto di climatizzatore estivo è presente solo nello studio al piano terra (garage).

Per quanto le finiture siano datate, lo stato di manutenzione dell'immobile può definirsi molto buono.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4. PRATICHE EDILIZIE:

CORPO A

Numero pratica: C.E 921_1983 Fabbricato residenziale.

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento fabbricato.

Numero pratica: Variante n. 1.480_1987 Ristrutturazione Fabbricato rurale ad uso abitazione – Abitabilità n. 68/88.

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Variante alla C.E n. 921/1983 – Permesso di abitabilità.

Numero pratica: Concessione Ed. n 1792_1989- Recinzione-passo carraio

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Recinzione e tombatura fossato per passaggio carraio.

Numero pratica: Concessione Ed. n. 3590_1995 - Ponticello su scolo.

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ponticello su scolo.

Numero pratica: Autorizzazione Paesaggistica e SCIA specchio acqua.

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: pratica decaduta.

Numero pratica: Certificato Destinazione Urbanistica 11.11.2021.

Tipo pratica: Certificato di destinazione urbanistica.

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 794 sub. 2.

Tipo pratica: DVR C253/1988.

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 794 sub. 3.

Tipo pratica: DVR C253/1988.

4. CONFORMITÀ EDILIZIA

In occasione del sopralluogo agli immobili sono state riscontrate alcune difformità sia esterne che interne come di seguito descritte.

Difformità esterne

Relativamente al raffronto tra l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Marcon corrispondente alla variante n. 1.480 del 1987 e la planimetria catastale non si riscontra alcuna difformità.

Diversamente in occasione del sopralluogo si è rilevata la presenza di pompeiana priva di titolo autorizzativo.

La struttura, adibita a posti auto, è realizzata in parte sul mapp. 794 e in parte sul mapp. 797; e costruita in aderenza al confine est; ha struttura in legno, tamponata ai lati con elementi grigliati e chiusa sulla copertura con elementi tipo canneto e plastica. L'area coperta dalla pompeiana è pavimentata con finitura in sassi.

In base a quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica, la pompeiana in questione è realizzata parte nel mapp. 794 e parte nel mapp. 797 entrambi inclusi in zone destinate al sistema ambientale – zone agricole nelle quali gli interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art. 18 delle NTO del P.I che al comma 26 cita: “...non sono ammesse tettoie pompeiane o altre pertinenze”.

Inoltre, la pavimentazione della pompeiana potrebbe, unitamente ai camminamenti pedonali e carrabili esistenti, rendere necessaria una verifica del rispetto della normativa dell'invarianza idraulica (VCI) necessaria quando le superfici coperte dei lotti superano i 200mq.

Ai fini della regolarizzazione edilizia urbanistica catastale la scrivente ritiene che la demolizione sia la soluzione più economica per la quale stima un costo forfettario di €. 5.000,00.

Costo regolarizzazione difformità esterne €. 5.000,00

Difformità interne

Anche per le difformità interne, dal raffronto tra la variante n. 1.480 del 1987 e la planimetria catastale non risulta nulla, diversamente lo stato dei luoghi ha rilevato una difformità al piano primo: con accesso diretto dal sottotetto e sul sottotetto esistente è stato ricavato un servizio igienico completo di accessori igienico sanitari (lavandino, wc, bidet e doccia). È stata inoltre realizzata una finestra per la sua illuminazione ed aerazione naturale.

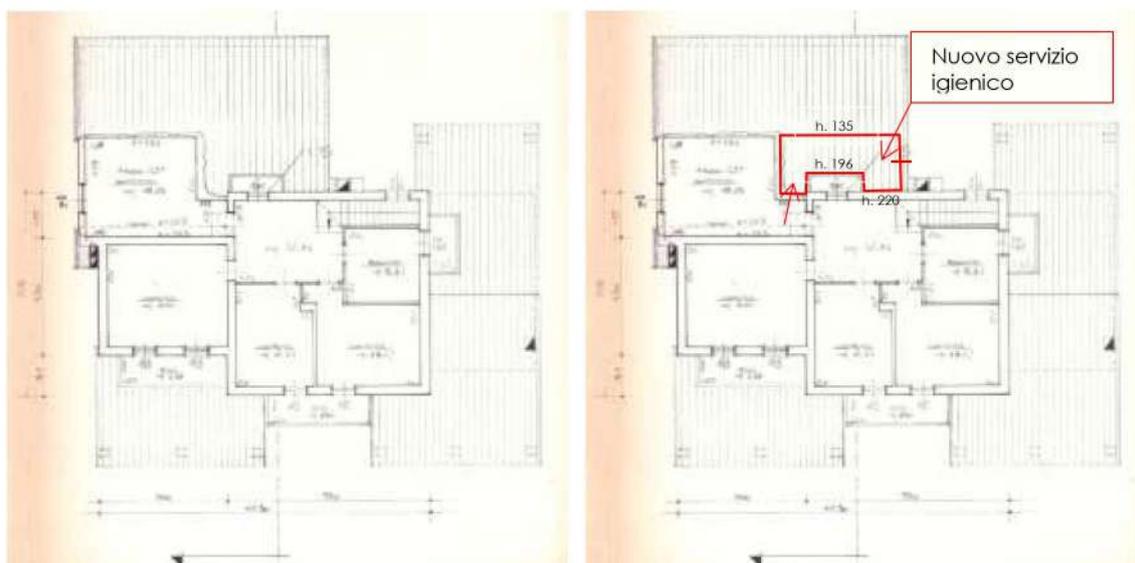


Fig. 1 Raffronto tra piano primo Variante n. 1.480/87 e stato dei luoghi

La normativa per il recupero di eventuali wc nei sottotetti (L.R. n.51/2019) parla di altezza media ponderale (volume/superficie utile) che dovrebbe essere non meno di m. 2,20. Il rilievo eseguito in loco ha rilevato che il servizio igienico ha un'altezza media ponderale inferiore a tale limite, pertanto, allo stato di fatto il servizio igienico non è sanabile.

Tuttavia, da quanto è emerso dal confronto con i tecnici del comune, laddove l'ampliamento non sia percettibile (come è nel caso in esame) potrebbe essere sanato con destinazione d'uso di sottotetto unicamente la porzione di vano con altezza maggiore a ml. 1,80 posto che ci sia cubatura disponibile. Considerando che la cubatura attualmente autorizzata è di mc. 794,90 mentre la cubatura consentita nell'area è pari a mc. 800 si potrebbe valutare la sanabilità di una piccola porzione di sottotetto magari in prossimità della finestra anch'essa abusiva e di cui si dovrebbe chiedere sanatoria.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno, in questo caso, non quantificare un costo di regolarizzazione ma stimare una percentuale di riduzione del valore proporzionata al costo di ripristino dei luoghi. Si ritiene pertanto equo applicare una percentuale di detrazione per regolarizzazione edilizia del 2% sull'importo di stima.

Costo di ripristino/regolarizzazione: -2% sul valore di stima

Manca inoltre l'attestato di prestazione energetica il cui costo stimato per la redazione ed il deposito è di €. 250,00.

Costo Attestato prestazione energetica €. 250,00

In base a quanto sopra esposto non è possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale

4. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

visto il P.T.C.P. approvato con D.G.R.V. n. 3359 del 30/12/2010;

viste le mappe di vincolo di cui all'art. 707 del Codice della navigazione aerea;

visti la D.G.P. n. 11 del 24/01/2014 con la quale è avvenuta la presa d'atto e ratifica dell'approvazione in sede di conferenza dei servizi decisoria del Piano di Assetto del Territorio ed il conseguente avviso di approvazione del P.A.T. pubblicato sul B.U.R. n. 21 del 21/02/2014;

vista la D.C.C. n. 65 del 01/09/2014 con la quale è stata approvata la prima variante al Piano degli Interventi concernente il Regolamento Energetico;

vista la D.C.C. n. 93 del 22/12/2014 con la quale è stata approvata la seconda variante al Piano degli Interventi concernente il Regolamento attuativo della Valutazione di Compatibilità Strategica (V.C.S.);

vista la D.C.C. n. 51 del 30/10/2017 con la quale è stata approvata la terza variante al Piano degli Interventi ed accoglimento/rigetto delle osservazioni, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., efficace dal 30/11/2017;

vista la D.C.C. n.46 del 27/11/2020 con la quale è stata adottata la quarta variante al Piano degli Interventi e per la quale vigono le misure di salvaguardia di cui agli artt. 29 e 48 della L.R.V. n. 11/2004, e s.m.i.;

vista la D.C.C. n. 49 del 17/10/2019 con la quale è stata

approvata la variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio in adeguamento alla L.R. 06/06/2017 n. 14 ed alla D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018 in materia di consumo di suolo;

considerato il margine d'incertezza derivante dalla non perfetta sovrapposibilità della mappa catastale con le tavole cartografiche del P.A.T. e del P.I. che sono state elaborate su base cartografica della Carta Tecnica Regionale.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

- l'area, identificata catastalmente dai mappali nn. 794, 795, 797, risulta inclusa nell'ambito territoriale omogeneo n. 3 (rif. art. 20-25 N.T.A. del P.A.T.);
- l'area, identificata catastalmente dai mappali nn. 794, 795, 797, risulta inclusa nei terreni idonei a condizione C: aree di bassura di origine antropica o naturale (con riferimento alla compatibilità geologica rappresentata nella Tavola n. 3 denominata "Carta delle Fragilità" del P.A.T.), nei quali le penalità ai fini edificatori sono quelle previste all'art. 11, commi 3-4, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. e dall'art. 15 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, oltre che dalla più generale normativa in materia;
- parte dell'area identificata catastalmente dal mappale n. 794(PARTE), risulta destinata a viabilità;
- l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 794(PARTE), 795, 797, risulta inclusa nella Zona destinata al sistema ambientale – zona agricola, nella quale gli interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art. 18 delle Norme Tecniche Operative della terza variante al Piano degli Interventi, oltre che dalla più generale normativa in materia;
- l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 794, 795, 797, risulta sita vicino ai siti con ritrovamenti archeologici – beni culturali/ambiti di tutela di natura storico-monumentale (sito denominato "Colmello- Ex Casa Vecchiato" - codice Carta Archeologica 142), nei quali sono applicabili le disposizioni previste dall'art. 25 delle Norme Tecniche Operative della terza variante al Piano degli Interventi nonché le direttive/prescrizioni/vincoli previsti dall'art. 10, commi 30-32, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., oltre che dalla più generale normativa in materia;
- l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 794, 795, 797, risulta ricompresa nelle aree soggette a vincoli e tutele – aree con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (vincolo ambientale ex L. 431/85) e risulta ricadere entro la linea dei 150 metri dal limite dell'idrografia vincolata, nelle quali sono applicabili le disposizioni previste dall'art. 31 delle Norme Tecniche Operative della terza variante al Piano degli Interventi, nonché le direttive/prescrizioni previste all'art. 5, commi 6-7, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., oltre che dalla più generale normativa in materia;

- l'area identificata catastalmente dal mappale n. 794(PARTE), risulta soggetta a fascia di rispetto stradale, nella quale sono applicabili le disposizioni previste dall'art. 33 delle Norme Tecniche Operative della terza variante al Piano degli Interventi, nonché le direttive/prescrizioni previste dall'art. 7 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., oltre che dalla più generale normativa in materia;
- l'area identificata catastalmente dal mappale n. 794(parte), risulta inclusa nella fascia di rispetto fluviale nella quale sono applicabili le disposizioni previste dall'art. 33 delle Norme Tecniche Operative della terza variante al Piano degli Interventi, oltre che dalla più generale normativa in materia;
- l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 794, 795, 797, risulta inclusa nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I. – P1 – pericolosità idraulica moderata – scolo meccanico, nella quale sono applicabili le disposizioni previste all'art. 16 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi ed alle relative Norme di Attuazione del P.A.I.;
- l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 794, 795, 797, è classificata come "Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola"; gli interventi dovranno garantire quanto previsto dall'art. 16, comma 7, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 794, 795, 797, ricadendo nelle aree limitrofe allo scalo aeroportuale di Venezia, è ricompresa nelle mappe di vincolo per la navigazione aerea (rif. art. 707).

Per quanto sopra esposto di rimanda al CDU dal Comune di Marcon in data 11/11/2021 e si dichiara la conformità Urbanistica delle u.i.u del lotto.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

Ante ventennio i beni oggetto di esecuzione appartenevano ai signor [REDACTED] ed erano a loro pervenuti in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita con la signora [REDACTED] in data 25/07/1978 a firma del notaio [REDACTED] di San Donà di Piave, rep. 28722, trascritto a Venezia il 22/08/1979 ai n.ri 13816/11885.

Titolare/Proprietario

I signor [REDACTED] in data 12/12/2006 con atto di compravendita rep. 86076 a firma del notaio in Treviso [REDACTED] trascritto il 03/01/2007 ai n.ri 418/261 vendono alla signora [REDACTED] gli immobili ex particelle 542 (mapp. 795) e 544 (mapp. 797 – 798). I beni vengono acquistati in regime di separazione dei beni.

Titolare/Proprietario

I signori [REDACTED] divengono proprietari per le quote di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni:

- dei mapp. 795 e 797 con atto di permuta del 12/12/2007 a firma del notaio [REDACTED] di Treviso rep. 87703 trascritto il 09/01/2008 ai n.ri 1035/636 dalla signora [REDACTED]
- dei mapp. 794 sub. 2-3 (ex mapp. 1 sub. 2 e mapp. 1 sub. 3) con atto di compravendita del 02/08/2007 a firma del notaio in Treviso [REDACTED] trascritto il 11/08/2007 ai n.ri 34858/20354 dai signori [REDACTED]

Nota bene: la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza del vicolo non aedificandi costituito con atto autenticato dal Notaio [REDACTED] in data 28.09.1983 n. 12807 e trascritto a Venezia il 26.10.1983 ai n.ri 17299/14013.

Nota bene: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] verbale con assegnazione della casa familiare a favore di [REDACTED] è stato trascritto in data 23/03/2018 ai n.ri 9583/6698 ed ha ad oggetto i mapp.li 794 sub. 2 e sub. 3, 795 e 797.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

6.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 02/08/2007, a firma del notaio [REDACTED] di Treviso rep. 87268, trascritta ai n.ri 34859/9183 il 11/08/2007, in favore di Intesa Sanpaolo spa c.f. 00799960158 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] ipoteca gravante sulle ex. Particelle 1 sub. 2-3.

Capitale € 450.000,00 – Ipoteca € 675.000,00 durata anni 20.

Costo di cancellazione: € 35,00

- Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 10/08/2017 rep. 3922 trascritta ai n.ri 28161/5024 del 09/08/2018 in favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del mapp. 794 sub. 2.

Capitale € 18.646,36 – Ipoteca € 20.250,98

Costo di cancellazione: € 294,00

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare rep. 396 del 05/02/2021 notificato da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia, trascritto ai n.ri 9152/6564 del 18/03/2021, a favore di Bramito SPV s.r.l. c.f. 14367871002, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 dei beni catastalmente identificati mapp.li 794 sub. 2, 793 sub. 3, 797 del catasto fabbricati e mappale 795 del catasto terreni e contro [REDACTED] (esecutata) per la quota di 1/2 dei beni catastalmente identificati mapp.li 794 sub. 2, 793 sub. 3 e 797 del catasto fabbricati e mappale 795 del catasto terreni e per l'intera quota dell'immobile mapp. 798 sub. 1.

Costo di cancellazione: € 294,00

NOTA: [REDACTED]
 [REDACTED] depositava ricorso in opposizione all'esecuzione (ex art. 615 comma 2 c.p.c), in quanto è stato oggetto di pignoramento ed inserito nella procedura esecutiva il bene identificato catastalmente mapp. 798 sub. 1 del fg. 4, acquistato dalla sola signora [REDACTED] con atto del 28.03.2013 a firma del Notaio [REDACTED] racc. 18746 rep. 151943. L'acquisto è avvenuto successivamente alla formalizzazione [REDACTED]
 [REDACTED] Pertanto, detto immobile non rientra tra i beni in comproprietà oggetto di esecuzione.
 Con udienza del 18.01.2022 il GE Martina Gasparini dato atto a quanto dimostrato e accettato dalle parti, dichiara l'estinzione parziale della procedura limitatamente al bene identificato catastalmente Comune di Marcon fg. 4 mapp. 798 sub. 1 ordinando la cancellazione del pignoramento e la prosecuzione delle attività in corso in relazione agli altri beni pignorati.

6.3 MISURE PENALI

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

I beni oggetto di stima non fanno parte di alcun condominio.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie relativamente alle unità immobiliari ed allo scoperto. I mapp. 795 e 797 essendo di fatto parte integrante dello scoperto comune (mapp. 794 sub. 4) verranno valutati come tali.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'immobile in una zona per la quale non sono disponibili dati di riferimento. Trovandosi il lotto in area agricola compreso tra due zone, Centrale/Capoluogo e Suburbana/Colmello, la scrivente ha ritenuto di assumere come equo un valore dato dalla media dei valori minimi delle due zone.

Data l'età dell'immobile, lo stato di manutenzione, la tipologia delle finiture, considerato l'andamento stagnante del mercato immobiliare si ritiene equo applicare il valore di €/mq. 1.125,00.

18.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

La consistenza – superficie utile e superficie lorda

Abitazione / garage (mapp. 794 sub. 4-2-3) – mapp. 795 – mapp. 797

Abitazione

Piano Terra

Ingresso mq. 8,94
 Cucina mq. 15,48
 Soggiorno mq. 51,69
 Disimpegno mq. 5,23
 Taverna mq. 18,80
 CT / Lavanderia mq. 6,56
 Bagno mq. 4,48
 Cantina mq. 14,65

 TOT. SUP. UTILE MQ. 125,83 SUP. LORDA MQ. 134,19

Portico sud cucina/soggiorno mq. 18,46
 Portico sud taverna mq. 22,18
 Portico nord ingresso mq. 10,44

Garage

Piano terra

Garage mq. 23,65

 TOT. SUP. UTILE MQ. 23,65 SUP. LORDA MQ. 28,90

Abitazione

Piano primo

Disimpegno mq. 12,54
 Bagno mq. 8,32
 Camera mq. 13,47
 Camera mq. 11,60
 Camera mq. 18,80

 TOT. SUP. UTILE MQ. 64,73 SUP. LORDA MQ. 85,60

Sottotetto h. media m.2,27 (h. min. m.1,33) mq. 19,05
 Terrazzo tasca bagno mq. 2,26
 Poggiolo lato sud mq. 3,90

Terrazzo tasca camera mq. 4,15

Superfici scoperte

Mapp. 794 sub. 4 b.c.n.c mq. 1833

Mapp. 795 mq. 122

Mapp. 797 mq. 135

Calcolo della superficie commercialeSuperficie Abitazione piano terra e primo mq. $219,79 \times 1 =$ mq. 219,79Superficie Garage mq. $28,90 \times 0,6 =$ mq. 17,34Portici mq. $51,08 \times 35\% =$ mq. 17,88Sottotetto mq. $19,05 \times 35\% =$ mq. 6,67Terrazze a tasca mq. $6,41 \times 35\% =$ mq. 2,25Poggiolo mq. $3,90 \times 25\% =$ mq. 0,98Scoperto mq. $2090 \times 10\% =$ mq. 209,00-----
TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A MQ. 473,91**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 474,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Corpo A	sup lorda di pavimento		474,00	1,00	474,00	€ 1125,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: residenziale
Sottocategoria: Villa con giardino

Abitazione [A/3] – Garage [C/6] – Seminativo - Area urbana [F1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione/garage con scoperto	474,00	€ 1.125,00	€ 533.250,00
TOTALE			€ 533.250,00

Valore CORPO A € 533.250,00

Valore del Corpo al netto delle decurtazioni € 465.181,50

Valore di stima arrotondato nello stato di LIBERO € 465.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE/ GARAGE/SCOPERTO	Abitazione [A3] Garage [C6] Area Urbana [F1] /Seminativo	474,00	€ 533.250,00	€ 533.250,00
TOTALE			€ 533.250,00	€ 533.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 53.325,00

Costi per Attestato di prestazione energetica € 250,00

Costi di regolarizzazione edilizia difformità esterne € 5.000,00

Costi di regolarizzazione edilizia difformità interne 2% € 9.493,50

Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Ipoteca Giudiziale ≤€. 40.000,00	€ 200,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 529,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 465.181,50

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "libero": € 465.000,00

8bi Classamento energetico dell'immobile:

- s Ad oggi non esiste l' Attestato di prestazione energetica per l'abitazione. Pertanto, è necessario prevedere un costo di €. 250,00 per la regolarizzazione.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO	€. 465.000,00

Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile in quanto si tratta di una villa con relativo scoperto.

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI

2.1 allegato Certificato di residenza-stato famiglia

2.2 allegato Estratto per riassunto certificato di matrimonio

2.3 allegato Codici Fiscali

3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI

3.1 allegato Estratto mappa catastale

3.2 allegato Visura catastale mapp. 794 sub. 2 e sub. 3 sub. 4

3.3 allegato Visura catastale mapp. 795

3.4 allegato Visura catastale mapp. 797

3.5 allegato Elaborato planimetrico mapp. 794 sub. 2 – 3 e sub. 4 BCNC

3.6 allegato Planimetria mapp. 794 sub. 2

3.7 allegato Planimetria mapp. 794 sub. 3

4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.1 allegato C.E 921.1983 Fabbricato residenziale mapp. 794

4.2 allegato Variante n. 1.480_1987 Fabbricato residenziale mapp. 794-Abitabilità

4.3 allegato Concessione Ed. n 1792_1989- Recinzione-passo carraio

4.4 allegato Concessione Ed. n. 3590_1995 - Ponticello su scolo

4.5 allegato Autorizzazione Paesaggistica e SCIA pecchio acqua

4.6 allegato Certificato Destinazione Urbanistica 11.11.2021

4.7 allegato Planimetria Mapp. 794 sub. 2

4.8 allegato Planimetria Mapp. 794 sub. 3

8. QUESITO - LA VALUTAZIONE DEL BENE

8.1 allegato Dati impianto riscaldamento

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1 allegato Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile non è bene strumentale di un'azienda.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Lotto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/2 Proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - 1/2 Proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Identificativo catastale	Presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Erariale di Venezia, i corpi risultano così identificati: CORPO A * Fg. 4, mapp. 794, sub. 4 BCNC al sub. 2 e sub. 3; * Fg. 4, mapp. 794, sub. 2 A/7 cl. 3 consistenza 9,5, sup. catastale totale mq. 246 – totale escluse aree scoperte mq. 235 rendita € 932,20; via Monte Grappa piano T-1. * Fg. 4, mapp. 794, sub. 3 C/6 cl. 6 consistenza 24 mq, sup. catastale mq. 29, rendita € 68,17; via Monte Grappa piano Terra. * Fg. 4, mapp. 795, seminativo arboreo cl. 1 ha 00.01.22, deduz. C36 reddito dominicale € 1,15 – Agrario € 0,69. * Fg. 4, mapp. 797, area urbana mq. 135, via Monte grappa piano T.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "LIBERO": 465.000,00 € (quattrocentosessantacinquemila/00)

Venezia 23.01.2022

In fede Arch.
Francesca Artico