

Tribunale Ordinario di Venezia
ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2019 S.r.l. – doValue S.p.A.**
contro: [REDACTED]

N° Reg. Gen. **168/2022 R.G.**
Data prossima udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/02/2023 ore 10:00

Giudice Esecutore: **Ill.ma Dr.ssa Martina GASPARINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotto Unico di Vendita
001 – UNITA' RESIDENZIALE
ABITAZIONE P.T./P.1°
e AUTORIMESSA P.T. in edificio bifamiliare
oltre accessori

Beni ubicati nel comune di Camponogara (Ve) località
Campoverardo

QUOTA PIGNORATA DEI BENI:
QUOTA DELL'INTERO COMPLESSIVAMENTE (1/1)
DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

Esperto alla stima: arch. Monica MASON
Codice fiscale: MSNMNC64H63L736D
Partita IVA: 02697400279
Studio in: vicolo Sestela n. 7 - 30174 Chirignago (Ve)
Telefono: 041 3021161
Fax: 041 3021161
Email: monicamason@virgilio.it
Pec: monica.mason@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

1. INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI:

IMMOBILI PIGNORATI SITI IN CAMPONOGARA (VE), LOCALITÀ CAMPOVERARDO:

- UNITA' RESIDENZIALE IN EDIFICIO BIFAMILIARE (PT/P1°) SENZA ASCENSORE, CON ACCESSORI;
- AUTORIMESSA (PT).

IL TUTTO RICOMPRESO IN LOTTO DI VENDITA N. 1-UNICO.

Iscrizioni al 25/11/2022:

- **ipoteca volontaria** – iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 03/12/2007 ai nn. rg 49561/rp 12231, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto notarile pubblico del 27/11/2007, Dr. Notaio Giulio Argenti in Dolo, rep. 112230/21712, a favore di BANCA di credito Cooperativo del Veneziano - Soc. Coop. con sede in Campolongo Maggiore (VE) c.f. 00272940271 (domicilio ipotecario eletto in Campolongo Maggiore (VE), via Villa, n. 147, contro [REDACTED] (esecutati). Capitale di euro 250.000,00 ipoteca di euro 500.000,00 durata 25 anni, gravante sugli immobili pignorati (*)

(*): si segnala che in ispezione ipotecaria i beni immobili pignorati sono descritti con accesso dal vicolo Manfredini, al civico n. 20 anziché correttamente al n. 19/A.

- **ipoteca volontaria** – iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 12/04/2011 ai nn. rg 11936/rp 2340, derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 derivante da atto del 29/03/2011 n. rep. 199/2011 Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli (NA), c.f. 07843060638, a carico di [REDACTED]. Capitale di euro 138.986,59 ipoteca di euro 277.973,18 gravante sugli immobili pignorati (*)

(*): si segnala che in ispezione ipotecaria i beni immobili pignorati sono descritti con accesso dal vicolo Manfredini, al civico n. 20 anziché correttamente al n. 19/A

Trascrizioni al 25/11/2022:

- **Pignoramento immobiliare** - trascritto in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29/07/2022 ai nn. rg29445/rp20938 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Venezia, in data 04/06/2022, rep. 2973/2022, a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV), (c.f. 05033050260), [REDACTED] (esecutati), gravante sugli immobili pignorati.

INDICAZIONE SE I BENI SONO PIGNORATI PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI.

I Beni Immobili di interesse sono stati pignorati per la QUOTA COMPLESSIVA DELL'INTERO (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, come in capo agli esecutati:

500/1000 di piena proprietà in capo all'esecutato [REDACTED]

500/1000 di piena proprietà in capo all'esecutato [REDACTED]

I beni risultano nello stato di LIBERI

comproprietari estranei alla procedura in oggetto: nessuno.

2. INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO UBICATI I BENI IMMOBILI PIGNORATI LOTTO DI VENDITA N. 1-UNICO:

Compendio immobiliare: ABITAZIONE (A) – AUTORIMESSA (B) ed accessori, ubicati in **COMUNE DI CAMPONOGARA (VE), FRAZIONE DI CAMPOVERARDO, vicolo F. Manfredini n. 19/A** (Lotto di Vendita n. 1-unico).

3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.

Lotto di Vendita n. 1-unico:

valore commerciale quota pignorata pari ad 1/1 dell'intero sul diritto di PIENA PROPRIETA' complessivamente:

valore di stima Lotto di Vendita n. 1-unico pari a: **€223.000,00 (euroduecentotrentemila/00) a corpo.**

* * * * *

INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA/INCARICO:	PAG. 4
1. - RISPONDEZZA DEI DOCUMENTI AI SENSI DELL'ART. 567-II° COMMA C.P.C. – VERIFICA DI CONTINUITÀ DI TRASCRIZIONE DEI TITOLI DI ACQUISTO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO	PAG. 8
2. - GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI	PAG. 8
3. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA	PAG. 9
4. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI	PAG. 15
5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	PAG. 26
6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	PAG. 28
7. - SPESE FISSE DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI	PAG. 31
8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG. 31
8BIS. - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	PAG. 34
9. - VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	PAG. 36
10. - ELENCO ALLEGATI	PAG. 37
11. - IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DEI BENI	PAG. 38
12. - PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	PAG. 38

Premessa/Incarico

Con disposizione del 04.10.2022 (dep. il 05/10/2022), il G.E. Ill.ma Dr.ssa Martina Gasparini, nominava C.T.U. per la valutazione del valore venale di stima degli immobili appresi alla Esecuzione Immobiliare emarginata, la sottoscritta arch. Monica Mason, con studio in Chirignago (Ve), vicolo Sestela n. 7, come dai quesiti di seguito elencati, con invito a prestare giuramento di rito prima del deposito in Tribunale della presente C.T.U., cosa avvenuta in data 05/10/2022, come da verbale di giuramento allegato alla presente.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritti in atto di pignoramento, sono i seguenti:

"N.C.E.U. Comune di Camponogara (VE)

Fg. 2 mapp. 192 sub. 9 cat. A7 (immobile graffato gruppo 1)

Fg. 2 mapp. 828 sub. 3 cat. A7 (immobile graffato gruppo 1)

Fg. 2 mapp. 828 sub. 2 cat. C6

Per il diritto di piena proprietà nella quota 1/1"

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, ha provveduto ad ispezionare il compendio immobiliare suddetto, a mezzo sopralluoghi in data 25/10/2022 e 23/01/2023 ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato, idonee al caso, al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Assunzioni preliminari:

Con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che:

- Sono escluse, dalla trattazione a seguire:
- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto i sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sui mappali nn. 828 e 192 (fg. 2 in Camponogara - Venezia) in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresi si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso PP.AA., che a seguito delle misurazioni sommarie, eseguite a campione, in loco, a mezzo sopralluoghi

effettuati. Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima, viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.

L'esperta estimatrice precisa inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di un unico lotto di vendita.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota di 1/1 dell'intero, complessivamente, del diritto di PIENA PROPRIETA', come in capo, alla signora [REDACTED] (esecutata), nata a [REDACTED], il [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni e in capo al signor [REDACTED] (esecutato), nato a [REDACTED] (VE) il [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni.

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

Preliminarmente l'esperta è stata invitata a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pag. 1, indicandone le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti posti al CTU dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Martina Gasparini

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima degli immobili pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

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

5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

* * * * *

Tutto ciò premesso la sottoscritta C.T.U. arch. Monica Mason così risponde ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.:

Beni immobili in comune di Camponogara (Venezia)
Località-Frazione: Campoverardo - vicolo Marchese F. Manfredini n. 19 –
c.a.p. 30010

**Lotto: 001-unico – ABITAZIONE unifamiliare (A) – AUTORIMESSA (B)
e accessori annessi**

Risposta al primo punto del quesito

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

Ai sensi dell'art. 567, secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati all'istanza di vendita risultano idonei.

Si è inoltre verificato che i titoli di acquisto/trasferimento/ecc. dei beni pignorati sono stati regolarmente trascritti nel ventennio antecedente al pignoramento ed oltre, come si evince dalle ispezioni effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia, riportate nell'**Allegato n. 6** (del 25/11/22) e come desunto da Certificato ipotecario ventennale (del 03/08/22) a firma del Notaio Dr.ssa Giulia Messina Vitrano, prodotto nel fascicolo della procedura, da parte esecutante (v. **All. n. 5**).

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati/società fallita, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato: signor [REDACTED]

Nato a [REDACTED], il [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Residenza: in [REDACTED]

Stato civile: [REDACTED]

Esecutata: signora [REDACTED]

Nata a: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Residenza: in [REDACTED]

Stato civile: [REDACTED]

Data matrimonio: I signori [REDACTED]

Nota:

Regime Patrimoniale: /

Ulteriori informazioni: /

(Cfr. con All.ti nn. 1, 2, 3).

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Come già specificato in premessa e come accertato a seguito di sopralluogo esperito dalla sottoscritta nei luoghi di cui si tratta nelle date 25/10/2022 e 23/01/2023, nonché attuate le opportune verifiche presso l'Agenda delle Entrate/Territorio di Venezia, nei suoi uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)/Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e di Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), **appresi alla procedura sono due immobili, oltre accessori, ossia una abitazione (A) in stabile bifamiliare, una autorimessa (B), oltre accessori e pertinenze, siti in Camponogara (Ve), località Campoverardo.**

Camponogara è un comune italiano, con poco più di 13.000,00 abitanti, posto nella zona sud-ovest della provincia della città metropolitana di Venezia, nella Pianura Veneta, lambita dal fiume Brenta. L'area urbana ha subito una forte, recente urbanizzazione, con un incremento della popolazione di circa il 20% e la costruzione di interi nuovi quartieri su aree a precedente vocazione agricola.

Il suo territorio ha sofferto spesso di problematiche idriche, con inondazioni, tanto che il Comune ha approvato il 29/09/2010 il 'Piano delle acque' (D.C.C. n. 51).

La città ha origini d'epoca romana, con una economia basata principalmente su agricoltura e industria. Il territorio è caratterizzato da clima umido, e da un profilo altimetrico per lo più pianeggiante.

Il territorio circostante presenta una realtà economica di tipo misto, ossia: commerciale, artigianale, produttiva e agricola.

Il centro dista circa 50 km da Treviso, circa 28 km da Venezia, circa 21 km da Padova e circa 33 km da Chioggia.

Beni immobili pignorati:

Analizzate approfonditamente le caratteristiche, l'ubicazione degli immobili pignorati, lo stato di possesso attuale dei medesimi, si è ritenuta opportuna la creazione di un unico lotto di vendita, così formato:

LOTTO 1 (unico): beni immobili posti in vicolo Federico Manfredini n. 19/A, in Comune

di Camponogara (VE), sezione Urbana, foglio n. 2:

- (A) mapp. 828/sub. 3 – ABITAZIONE (P.T./P.1), graffato a mapp. n. 192/sub. 9;
- (B) mapp. 828/sub. 2 – AUTORIMESSA (P.T.)

Tutto ciò premesso,

SI PROCEDE QUINDI ALL'ANALISI NELLA PRESENTE TRATTAZIONE DEL

LOTTO DI VENDITA UNICO (001)

LOTTO N. 1 - composto dai seguenti beni immobili in comune di Camponogara (Ve), vicolo Federico Manfredini n. 19/A, sezione urbana, foglio n. 2:

Quota pari ad 1/1 complessiva, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di una **abitazione (A), una autorimessa (B) ed accessori annessi:**

sezione Urbana, foglio n. 2:

- (A) mapp. 828/sub. 3 – ABITAZIONE (P.T./P.1), graffato a mapp. n. 192/sub. 9;
- (B) mapp. 828/sub. 2 – AUTORIMESSA (P.T.)
- ed area scoperta pertinenziale

nonché ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, come da risultanze che risultano dai titoli di provenienza e dall'art. 1117 c.c. (rif. Atti del Notaio Dr. Giulio Argenti, rep. 106480/racc18395 del 03 agosto 2001 - cfr. con **All. n. 8** e rep. 108652/racc. 19579 del 10 dicembre 2003 - cfr. con **All. n. 9**).

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

I beni immobili qui di interesse, non risultano gestiti da alcun amministratore condominiale.

Non si è rintracciata alcuna menzione di calcolo, circa i millesimi di proprietà, riferiti al compendio immobiliare in cui i beni in esame insistono.

Il complesso immobiliare pignorato, risulta edificato, su lotto di terreno di cui ai mappali nn. 192 e 828 (in Comune di Camponogara - Venezia, sez. U, fg. n. 2), con accesso dal vicolo Federico Manfredini (al civico n. 19/A), lotto di superficie catastale (compreso sedime coperto), censito pari a mq 830 per il mappale n. 192 (v. **All. n. 14**) e di mq 60 per il mappale n. 828 (v. **All. n. 15**), per un totale di superficie catastale di mq 890,00.

Il fabbricato, in cui le unità pignorate insistono, risulta eretto per trasformazione di edificio di cui alla C.E. n. 132/82 e successive modifiche come da titoli edilizi amministrativi con ultima variante del 12/06/2003 raccolti negli **allegati nn. 25-25-26-27-28**), oltre progetto di recinzioni in DIA n. 30/2004 del 05/05/2004 (v. **All. n. 29**), il tutto come meglio si illustrerà nel proseguo della presente trattazione.

L'edificio che ricomprende abitazione ed autorimessa qui di interesse si eleva in due piani fuori terra.

In particolare l'abitazione (sub. 3), insieme ad autorimessa (sub. 2), ed accessori, concorrono a creare un unico complesso immobiliare.

Tutto ciò premesso ha portato ad evidenziare l'opportunità di formare, per detti beni, il LOTTO di vendita n. 1 (unico).

Caratteristiche ZONA:

Tipologia: periferica;

Area urbanistica: mista (artigianale/agricola/residenziale/ecc.);

Parcheggi: sufficienti;

Caratteristiche zona: normale;

Traffico: limitato sul vicolo Manfredini, sostenuto sulla limitrofa via Crociata;

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nei dintorni ed in particolare nel centro di Camponogara, a circa 1,80÷2,00 Km di distanza dal compendio pignorato, si trovano i seguenti servizi: negozi, banche, chiese, farmacie, uffici postali, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie di primo e secondo grado.

Caratteristiche ZONE LIMITROFE:

Zone limitrofe: tessuto insediativo misto (residenze/aree agricole/terziario/ecc.).

Importanti centri limitrofi: Treviso (Tv) a circa 50 Km; Venezia (Ve) a circa 28 Km; Padova (Pd) a circa 21 Km; Chioggia (Ve) a circa 33 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia (a circa 20 km); vari percorsi ciclabili naturalistici (del fiume Brenta), il mare Adriatico a circa 33 Km (sottomarina di Chioggia) o a circa 35 km (Lido di Venezia), parco dei Colli Euganei a circa 40 km, parco Nazionale Dolomiti Bellunesi a circa 118 km.

Attrazioni storiche: I centri storici di Venezia, Treviso, Chioggia, Padova.

Principali collegamenti pubblici: localmente linee BUS (ACTV) n. 54E: Dolo/Bojon; linea n. 55E: Dolo/Stra; linea n. 67E: Dolo/Piove di Sacco; linea n. 82E: Dolo/Sottomarina; linea n. 54RE: Bojon/Venezia. Stazione ferroviaria a circa 4,70 Km di distanza dai beni pignorati, in Campagna Lupia "Prozzolo". L'aeroporto di Venezia dista dai beni pignorati circa km 36, mentre l'aeroporto di Treviso è a circa 46 km di distanza. Il porto turistico di Venezia dista circa km 30.

Identificativo corpo: Abitazione, quale edificio unifamiliare oltre autorimessa ed accessori, in Camponogara (VE).

Abitazione (categ. A/7) posta ai piani terra/primo, in vicolo Manfredini, civ. n. 19/A,

Autorimessa (categ. C/6) posta al piano terra, in vicolo Manfredini, civ. n. 19/A.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà complessivamente, ossia:

500/1000 di piena proprietà in comunione dei beni in capo all'esecutato

500/1000 di piena proprietà in comunione dei beni in capo all'esecutato

Codice Fiscale

Codice Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

IDENTIFICAZIONE IN AGENZIA DELLE ENTRATE/TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI:

A - ABITAZIONE, così censita:

Comune: Camponogara (B554)

Sezione: U

Foglio: n. 2

Mappale: n. 828 (graffato al mappale n. 192/subalterno 9)

Subalterno: n. 3

Zona Censuaria: /

Categoria: A/7

Classe: 3

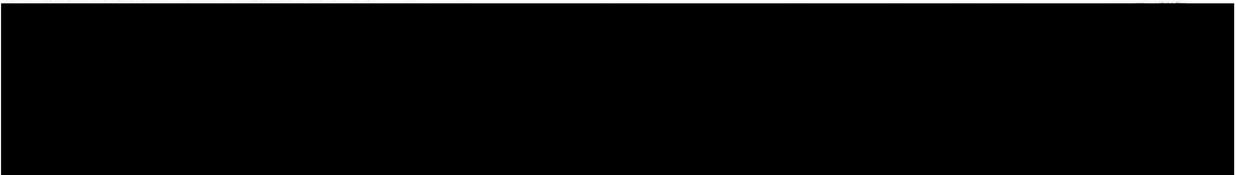
Consistenza: 8 vani

Rendita: €400,77

Indirizzo: vicolo Manfredini n. 20, piano: T-1

Superficie catastale: 192 mq - Totale escluse aree scoperte (*): 185 mq

Intestazione Catastale al 23/11/2022:



Scheda planimetrica catastale: v. Allegato n. 18

(Cfr. con **All.ti nn. 11-12-13-14-15-16-18**).

Note:

(*): escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti e non comunicanti.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

Comune di Camponogara (B554) (VE)

Foglio 2 particella 192

Foglio 2 Particella 828

Deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune di Camponogara (B554) (VE)

Foglio 2 Particella 192 Subalterno 5

Figlio 2 Particella 192 Subalterno 6

ULTERIORI ANNOTAZIONI – STORICO SITUAZIONE CENSIMENTI CATASTALI:

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE 05/05/2004 Pratica n. VE0086306 in atti dal 05/05/2004 – DIVISIONE-FUSIONE (n. 10223.1/2004);

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

- VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 05/05/2005 Pratica n. VE0115259 in atti dal 05/05/2005 variazione di Classamento (n. 41019.1/2005). Annotazioni. Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/05/2004, prot. VE0086306.

B - AUTORIMESSA (P.T.) ubicata sullo stesso lotto di terreno, dell'abitazione 'A', così censita:

Sezione: Urbana

Foglio: n. 2

Mappale: n. 828

Subalterno: n. 2
Zona Censuaria: /
Categoria: C/6
Classe: 7
Consistenza: 18 mq
Rendita: €21,38
Indirizzo: vicolo Manfredini n. 20, piano: T
Superficie catastale: Totale 22 mq
Intestazione Catastale al 23/11/2022:



Scheda planimetrica catastale: v. Allegato n. 19
(Cfr. con **All.ti nn. 11-12-13-15-17-19**).

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:
Comune di Camponogara (B554) (VE)
Foglio 2 Particella 828

Deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
Comune di Camponogara (B554) (VE)
Foglio 2 Particella 192 Subalterno 5
Figlio 2 Particella 192 Subalterno 6
Foglio 2 Particella 680
Foglio 2 Particella 684

ULTERIORI ANNOTAZIONI – STORICO SITUAZIONE CENSIMENTI CATASTALI:

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE 05/05/2004 Pratica n. VE0086306 in atti dal 05/05/2004 – DIVISIONE-FUSIONE (n. 10223.1/2004). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 05/05/2005 Pratica n. VE0115259 in atti dal 05/05/2005 variazione di Classamento (n. 41019.1/2005). Annotazioni. Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/05/2004, prot. VE0086306.

AREA SCOPERTA PERTINENZIALE:

Con atti di donazione del Notaio Dr. Argenti (v. **All.ti nn. 8 e 9**) sono pervenuti nel possesso degli eseguiti, i seguenti immobili siti in Camponogara (VE):

- con Atto di donazione Notaio Argenti rep. 106480 del 30.08.2001 (v. **All. n. 8**): lastrico solare al P.1 di cui al CT, fg. 2, mapp. 192/sub. 6, di mq 20 e area urbana di cui al CT, fg. 2, mapp. 192/sub. 5, di mq 290;

- con Atto di donazione Notaio Argenti rep. 108652 del 10.12.2003 (v. **All. n. 9**): aree urbane di cui al CT, fg. 2, mapp. 680 di mq 30 e mapp. 984 di mq 30.

Oggi, come si evince dalla messa a confronto tra Elaborati planimetrici l'uno del 2004 (attuale) e l'altro del 2001 (superato), nonché dagli estratti mappa storici ed attuale (v. **All.ti nn. 12 e 11**), sul compendio immobiliare trasferito agli eseguiti, per effetto delle donazioni suddette, sono stati eretti

l'abitazione e l'autorimessa pignorati. Inoltre la soppressione (come già detto) dei mappali: al Foglio 2 Particella 192 Subalterno 5; al Foglio 2 Particella 192 Subalterno 6; al Foglio 2 Particella 680; al Foglio 2 Particella 684 ha portato fra l'altro a generare gli attuali beni comuni non censibili (aree scoperte) qui di interesse, in particolare: mappale n. 192/sub. 8 e mapp. 828/sub. 1, afferenti al compendio pignorato (v. visure catastali di riferimento e di cui sopra ed elaborato planimetrico citato del 2004).
(Nota Bene: l'area scoperta, annessa al compendio, non è precisamente confinata in loco, al lato nord).

Irregolarità e Spese (catastali):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (ex D.L. 78/2010):

A) Abitazione (sub. 3): è emerso che la scheda planimetrica di censimento catastale del bene (v. All. n. 18), rappresenta l'immobile nel suo stato di consistenza attuale (fatta eccezione per alcuni volumi/dettagli tecnici: tra cui canna fumaria sporgente dal prospetto nord a tutta altezza e parapetto in metallo 'a balconcino' sul prospetto ovest al piano primo, elementi comunque irrilevanti, al fine della determinazione della consistenza dell'immobile).

L'altezza interna, al piano terra e al piano primo dell'abitazione, è indicata in atti catastali, congruente con l'altezza di progetto ossia pari a m 2,70, misura altresì congruente con quanto rilevato in opera, salvo leggeri scostamenti rientranti nelle tolleranze ammesse del 2% (ex DPR 380/2001).

L'unità è censita in Catasto al civico n. 20 del vicolo Manfredini, mentre oggi ad essa è assegnato il civico n. 19/A del medesimo vicolo, in Camponogara (v. All. n. 1).

B) Autorimessa (sub. 2): non sono emerse incongruenze. L'altezza interna, al piano terra dell'autorimessa, è indicata in atti catastali, congruente con l'altezza di progetto ossia pari a m 2,70, misura altresì congruente con quanto rilevato in opera.

L'unità è censita in atti catastali al civico n. 20, cosa che contrasta con il civico n. 19/A assegnato all'abitazione e suoi accessori (v. All. n. 1).

Area scoperta pertinenziale ad 'A' e 'B':

nulla di particolare da segnalare in questa sede, se non che l'area scoperta annessa al compendio immobiliare pignorato (abitazione ed autorimessa, oltre accessori annessi), non è precisamente confinata al lato nord, contiguo a proprietà di terzi di cui al mappale n. 192/sub. 4. Pertanto futura azione di preciso confinamento, se di interesse da parte degli assegnatari degli immobili, ad esito di eventuale asta di vendita, potrebbe comportare problematiche di messa a dimora di confini fisici, in relazione e nel rispetto, del sedime della proprietà limitrofa, di terzi, confinanti, il tutto subordinato ad accordi (di esito incerto) con i medesimi.

Rimedi alle irregolarità catastali sopra evidenziate:

A) Abitazione (sub. 3) e B) Autorimessa (sub. 2): l'aggiornamento del censimento catastale dell'abitazione (A) e dell'autorimessa (B), in riferimento alla rettifica del numero civico censito in Catasto per detti immobili (che dovrà passare dal civ. n. 20 dichiarato, al civico n. 19/A effettivo), comporta costi tecnici pari ad **€200,00**.

Per quanto sopra:

Si dichiara la conformità catastale, degli immobili (A) e (B) suddetti, salvo rettifica di n. civico assegnato.

Totale costi catastali (qui indicativamente presumibili) per il Lotto di Vendita 001-unico: €200,00

Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.)

connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale, in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni, eventualmente scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.).

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso gli archivi del Comune di Camponogara (Ve), nei settori dell'Ufficio Tecnico (S.U.E.R.), nonché preso atto delle norme urbanistiche vigenti di riferimento, la sottoscritta, per quanto reso disponibile dall'archivio S.U.E. comunale, utilizzando come chiavi di ricerca: l'indirizzo degli immobili pignorati; i dati catastali degli stessi; i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione reperita e resa disponibile [REDAZIONE]

[REDAZIONE] e per quanto rinvenuto nella banca dati dell'archivio comunale (ricerca ad opera dei funzionari del Comune), illustra:

LOTTO DI VENDITA UNICO n. 1 – ABITAZIONE – AUTORIMESSA ed accessori:

dal punto di vista edilizio:

Lo stabile, in cui insistono gli immobili pignorati, è stato realizzato ai sensi delle seguenti pratiche edilizie di interesse, oltre titoli per varianti/trasformazioni:

a)

Pratica: Concessione Edilizia n. 132/82 del 24/12/1982, inerente "Demolizione e ricostruzione ad uso abitazione" (fg. 2, mappali nn. 190-192 in Camponogara, via Crociata)

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: demolizione/costruzione fabbricato

Presentazione in data: 19/10/1982

Rilascio in data: 24/12/1982

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 24)

b)

Pratica: Concessione Edilizia n. 94/89 del 25/06/1989, inerente "Variante in corso d'opera alla concessione n. 132/82" (fg. 2, mappale n. 192 in Camponogara, via Crociata)

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante per demolizione/costruzione fabbricato

Presentazione in data: 09/05/1989

Rilascio in data: 25/06/1989

Abitabilità/agibilità: Autorizzazione di Abitabilità del 0/10/1989 riferita alla C.E. n. 132/82
(porzione di fabbricato NON qui di interesse)
(cfr. con All. n. 25)

c)

Pratica: **Concessione Edilizia in sanatoria n. 166/95 del 19/10/1995**, inerente *“Concessione in sanatoria ai sensi dell’art. 97 legge reg. n. 61/85 per la costruzione di un portico e modifiche forometriche”* (fg. 2, mappale n. 192 in Camponogara, vicolo Manfredini)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria

Oggetto: regolarizzazione difformità edilizie

Presentazione in data: 08/04/1995

Rilascio in data: 19/10/1995

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 26)

d)

Pratica: **Concessione Edilizia n. 220/00 del 31/05/2001**, inerente *“Ampliamento fabbricato ad uso abitazione per formazione nuovo alloggio”* (fg. 2, mappali nn. 192-680-684 in Camponogara, vicolo Manfredini n. 20).

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: ampliamento fabbricato

Presentazione in data: 30/12/2000

Rilascio in data: 31/05/2001

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con All. n. 27)

e)

Pratica: **Concessione Edilizia in sanatoria n. 27/03 del 12/06/2003**, inerente *“Concessione in sanatoria art. 97 legge regionale 61/85 per opere realizzate in variante alla Concessione n. 220/00”* (fg. 2, mappali nn. 192-680-684 in Camponogara, vicolo Manfredini n. --)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria

Oggetto: regolarizzazione difformità edilizie

Presentazione in data: 15/02/2003

Rilascio in data: 12/06/2003

Abitabilità/agibilità: Certificato di Agibilità del 13/05/2004 (rif. pratica edilizia n. 220/00)

(cfr. con All. n. 28)

f)

Pratica: **D.I.A. n. 30/04 del 05/05/2004**, inerente *“Ristrutturazione di una recinzione fronte vicolo Manfredini mediante demolizione parziale della stessa al fine di ricavare un nuovo accesso carraio di mt 3,35 e accesso pedonale di mt 1,20 ...”* (fg. 2, mappali nn. 192-680-684 in Camponogara, vicolo Manfredini n. 20).

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Oggetto: Ristrutturazione recinzione

Presentazione in data: 05/05/2004

Rilascio in data: 05/05/2004

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 29**)

Nota Bene:

La sottoscritta CTU, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Camponogara (Ve) ed alle successive pratiche ricevute e visionate, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate/trasmesse alla scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che la scrivente CTU non ha avuto accesso diretto, né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

4.1.1 Conformità edilizia:

- UNITA' EDILIZIE denominate

A) ABITAZIONE quale unità in edificio bifamiliare,

B) AUTORIMESSA ubicata nello stesso edificio di A)

presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizio (SUE) del comune di Camponogara (Ve), in diretto riferimento alla consistenza degli immobili di interesse, sono state reperite, come già indicato, le pratiche edilizie sopra elencate.

Mettendo a confronto la consistenza rilevata in loco, degli immobili, con quanto descritto negli atti edilizio-urbanistici, legittimanti la costruzione/trasformazione dei medesimi, come forniti dalla P.A. e di cui sopra, in via di massima, indicativa, non esaustiva,

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

▪ ABITAZIONE (A) ai P.T./P.1 e AUTORIMESSA (B) al P.T.:

si rilevano dirimenti, ai fini della consistenza legittima di abitazione, autorimessa ed accessori oggetto di accertamento, le tavole grafiche a corredo della Concessione Edilizia in sanatoria n. 27/2003 (v. **All. n. 28**). Mettendo a confronto dette risultanze legittime, con lo stato di fatto dell'immobile all'attualità, si evince che:

non si rilevano difformità edilizie significative, salvo alcune leggere variazioni di misura (anche nelle altezze interne), rientranti però nelle tolleranze ammesse del 2% (ex DPR 380/2001 e art. 6 del Capo 2° del RE comunale).

▪ RECINZIONI/CANCELLI PERIMETRALI

Tenendo conto della D.I.A. n. 30/2004 (v. **All. n. 29**) per le recinzioni in opera si rileva che la

parte dei muretti di recinzione licenziati è stata realizzata, mentre assenti sono sia il cancello carrabile, sia quello pedonale. I due varchi di accesso alla proprietà in esame, aperti lungo il perimetro della recinzione, fronte il vicolo Manfredini, appaiono quindi, alle date dei sopralluoghi esperiti dalla scrivente, privi di alcun tipo di protezione/elementi a limitare l'accesso alla proprietà.

Il Comune ha dato atto alla scrivente, in data 24/01/2023, che non è stato depositato presso P.A., collaudo di detti lavori, che attestino la conformità dei medesimi al progetto licenziato.

Si ritiene che, seppur scaduti i termini di anni tre per il completamento dell'opera, dato che la recinzione per la parte dei muretti è stata realizzata, mentre la stessa manca della messa in opera dei cancelli, sia possibile far rientrare in opera di manutenzione ordinaria, la messa a dimora (fornitura e posa) dei due cancelli mancanti (uno pedonale ed uno carrabile). Il tutto, però, da concordare con la P.A. comunale preposta, che potrebbe invece chiedere di sanare la situazione di fatto.

Nota: Lievi, ulteriori, scostamenti di misure (come misurate a campione), come già evidenziato, sono risultati rientrare nelle tolleranze ammesse, ex art. 34/bis del DPR n. 380/2001 aggiornato con L. 120/2020 ed ex artt. n. 6 del capo 2° - Titolo II, del Regolamento Edilizio comunale, vigente.

LE SUDETTE IRREGOLARITÀ RISULTANO REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

A) ABITAZIONE e B) AUTORIMESSA ed accessori:

Non sono emerse irregolarità edilizio-urbanistiche, tali da richiedere la necessità di operare alcuna rimozione difformità e/o regolarizzazione e/o sanatoria/ecc..

RECINZIONE: Cautelativamente, nel caso in cui la P.A. preveda necessario provvedere a sanare lo stato di fatto, con le carenze accertate (assenza dei due cancelli licenziati sul lato del confine est), si considerano spese tecniche e per sanzioni/diritti di segreteria correlati, pari a **circa €2.500,00 al fine di sanare lo status quo** con pratica CILA in sanatoria da depositare in Comune (con scorporo di detta spesa, dal valore della presente stima).

CERTIFICAZIONI DI AGIBILITÀ' degli IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati godono di Certificazione di Agibilità (v. **All. n. 28**) dimessa dal Comune di Camponogara in data 13 maggio 2004 (riferimento: C.E. n. 220/00 e variante n. 27/03 – v. **All.ti nn. 27-28**).

(Nota: la scrivente CTU, non ha esperito, poichè non espressamente richiesto in questo, alcuna prova di funzionamento, né verifica degli standard di sicurezza, relativamente agli impianti tecnologici in opera, nei manufatti pignorati, né verifiche inerenti la statica degli immobili pignorati, né altro non precisamente richiamato nella presente relazione. Operazioni, queste, che resteranno a carico dell'aggiudicatario dei beni, compresi relativi costi, per eventuali messe in funzione/rimozione irregolarità per vizi/ecc.).

Si precisa inoltre, che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappali nn. 192 e 828, fg. 2 in Camponogara), sottolineando, come già premesso, che il lotto pertinenziale agli immobili pignorati, non è precisamente confinato al lato nord.

Quanto agli elementi di recinzione in loco e ai sedimi di interesse, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento comune, dei beni pignorati. Dette superfici reali, possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non espressamente richieste, in quesito, dal Giudice.

La morfologia urbana complessiva della zona (sede stradale, lotti privati limitrofi e lotto in esame, percorsi viari, ecc.) nonché dei beni/terreni limitrofi, a vista denota aver subito variazioni anche sostanziali rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle mappe catastali e nelle planimetrie generali riportate nei progetti autorizzati, presenti a corredo dei titoli amministrativi sopra citati e qui oggetto di disamina. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con altre problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati/fabbricati in cui sono ubicati e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di future possibili istruttorie, ecc., non risultano allo stato tecnicamente quantificabili e valutabili dalla scrivente CTU, oltre quanto già sopra menzionato.

CONFINAMENTO: per la mancanza di elementi di recinzione, sul lato nord, relativamente all'area scoperta pertinenziale al compendio pignorato, si stimano costi per dirimere l'eventuale problematica di confinamento del lotto di interesse, rispetto la proprietà limitrofa-confinante lato nord, di terzi (mapp. 192/sub. 4 del Fg. 2 in Camponogara), o per eventuali altre relative questioni dovessero insorgere, pari a circa €2.000,00.

Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile, (una quantificazione più dettagliata degli oneri economici connessi alla problematica sopra riportata, appare in questa sede non determinabile, senza il coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altra proprietà confinante, con relativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto).

I costi sopra ipotizzati, ferme restando le considerazioni da ultimo riportate, può considerarsi, comunque, attendibile.

In conclusione le unità immobiliari oggetto della presente consulenza di stima (A- abitazione, B-autorimessa ed accessori annessi), possono considerarsi legittime.

Per quanto sopra, si attesta la conformità edilizia di abitazione ed autorimessa pignorate. (V. schede planimetriche catastali di riferimento in **All.ti nn. 18-19** e tavole grafiche di pratiche edilizie di riferimento in **All.ti da n. 24 a n. 29** e **Documentazione fotografica Lotto n. 1-unico** in **Appendice**).

Conformità urbanistica:

A) ABITAZIONE (categ. A/7) – B) AUTORIMESSA (categ. C/6) ed accessori annessi

Strumento urbanistico Approvato (comune di Camponogara):	PATI vigente dal 08/05/2021 – carta dei vincoli (Conferenza dei Servizi il 26/03/2021 ha approvato Variante al PAT dei Comuni di Camponogara e Fossò. Verbale ratificato con decreto del Sindaco della città metropolitana di Venezia n. 33/2021 dell'08/04/2021. Vigente dall'08/05/2021 – v. pubbl.
---	--

	<p>su BUR Veneto n. 54 del 23/04/2021): riferimento P.A.I. del bacino del Fiume Brenta – Bacchiglione: gli immobili pignorati ricadono in “zona di attenzione”; P.I. var. 6/A (approvata con D.C.C. n. 50 del 16.09.2021) v. zonizzazione della frazione Campoverardo – Tavola 2/b : gli immobili pignorati ricadono in Z.T.O.: C1/10</p> <p>P.I. var. 6/B (vigente dal 17/06/2022) - v. Tavola 1/A: gli immobili pignorati ricadono in Z.T.O.: C1</p>
Zona omogenea:	Z.T.O.: "C1"
Norme tecniche di attuazione:	v. in particolare art. 55 – Capo II delle N.T.O. vigenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	come da normativa cogente
Altezza massima ammessa:	come da normativa cogente
Residua potenzialità edificatoria:	come da normativa cogente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PAT:	/ v. varianti al P.I. suddetto e PATI vigente

Note sulla conformità urbanistica:

Si rimanda, integralmente, a quanto esposto alle pagine che precedono.

Per quanto sopra illustrato, si attesta la conformità edilizia, di **ABITAZIONE** e **AUTORIMESSA** pignorati e loro accessori.

Descrizione: ABITAZIONE (categ. A/7) – AUTORIMESSA (categ. C/6) – AREA URBANA

ABITAZIONE ('A') – AUTORIMESSA ('B') ed accessori

Le unità: **abitazione** pignorata (m. 828/s. 3 – graffato m. 192/s. 9) e l'**autorimessa** annessa (m. 828/s. 2), in oggetto, sono ubicate in fabbricato bifamiliare contiguo ad altro stabile. Il corpo edilizio in cui insistono i due immobili pignorati, è elevato in due piani fuori terra (P.T. e P.1).

L'edificio bifamiliare in cui l'unità residenziale ed autorimessa con accessori insistono, ha superficie catastale complessiva di mq 890,00 di cui ai mappali catastali nn. 192 e 828, del foglio n. 2 in comune di Camponogara (Ve), (frazione Campoverardo).

CONFINI:

il compendio immobiliare complessivamente (stesso foglio catastale n. 2 dei beni pignorati)

	pedonale, entrambi privi di cancelli, posti lato est, fronte vicolo Manfredini;
<i>Recinzioni:</i>	fronte strada muretto a zoccolo, con top in mattoni 'faccia a vista' e colonne in mattoni, senza alcuna rete o ringhiera sovrapposta; su altri lati zoccolo in cls con sovrapposta rete metallica plastificata; aiuole in prato d'erba e siepi perimetrali.
<i>Piantumazioni – giardino:</i>	
<u>Abitazione pignorata:</u>	
<i>Copertura:</i>	struttura da indagare, manto di copertura in tegole;
<i>Scala interna:</i>	struttura in c.a., rivestimento piastrelle; parapetto in metallo;
<i>Pareti esterne (comp. edil.):</i>	materiale: in blocchi di poroton, intonacate e dipinte con parapetti dei terrazzi in mattoni laterizi lavorati 'faccia a vista';
<i>Pareti interne (comp. edil.):</i>	materiale: in mattoni laterizi; intonacate, per lo più dipinte a tempera nella finitura interna, rivestite in piastrelle per porzioni nell'abitazione, nei vani: bagni, angolo – cottura; e in mattoni F.V. la parete divisoria tra ripostiglio e garage;
<i>Pavimentazione int. (comp. edil.)</i>	materiali - P.T. e P.1: in piastrelle; fatta eccezione al piano 1° per camere da letto e disimpegno in parquet ligneo
<i>Porta di ingresso (comp. edil.):</i>	vano ingresso/soggiorno/cottura: porta di accesso principale all'abitazione (fronte est) in legno a con due battenti e con intarsi in vetro (portone non blindato);
<i>Serramenti esterni (comp. edil.):</i>	in legno massello con vetro-camera;
<i>Serramenti interni (comp. edil.):</i>	porte in legno di tipo tamburato, alcune con inserti in vetro;
<i>Sistema oscurante (comp. edil.):</i>	tapparelle in PVC;
<i>Gas (impianto):</i>	esistente; condizioni: da verificare, conformità: da collaudare (azioni queste cautelative, a cura dell'aggiudicatario dei beni, in presenza di certificazione di agibilità dell'immobile), contatore esterno su recinzione est;
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia, tensione: 220 V, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare, (azioni queste cautelative, a cura dell'aggiudicatario dei beni, in presenza di certificazione di agibilità dell'immobile). Contatore esterno su recinzione est, quadro elettrico in ripostiglio;
<i>Fognario (impianto):</i>	materiali/tipologia: impianto presente, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare (azioni queste cautelative, a cura dell'aggiudicatario dei beni, in presenza di certificazione di agibilità dell'immobile);
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta all'abitazione da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare (contatore su area esterna pertinenziale a sud-est);
<i>Telefonico (impianto):</i>	esistente; condizioni: da verificare, conformità: da collaudare (azioni queste cautelative, a cura dell'aggiudicatario dei beni, in presenza di certificazione di agibilità dell'immobile);
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente (con ricezione non video), condizioni: da verificare, conformità: da collaudare. All'atto del sopralluogo del CTU il 25/10/22, non funzionante;
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo con caldaia IMMERGAS posta in locale ripostiglio, al piano terra, a nord-est; elementi radianti in acciaio con termoconvettori in guardaroba e garage, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare (azioni queste cautelative, a cura dell'aggiudicatario dei beni, in presenza di certificazione di agibilità dell'immobile);
<i>Imp. climatizzazione aria ambiente:</i>	presenti due unità split entrambe al piano primo: una nel vano disimpegno e una nella zona vano-scala/soggiorno, con correlate unità motocondensanti, alloggiare nella terrazza al piano 1°, a nord-est;
<i>Imp. antiintrusione:</i>	esistente: linea perimetrale e con sensori volumetrici.

Autorimessa pignorata (ubicata nel medesimo stabile dell'abitazione di cui sopra):

<i>Pareti interne (comp. edil.):</i>	intonacate e dipinte, salvo parete confinante con ripostiglio a nord-ovest dell'abitazione, lavorata in mattoni faccia a vista;
<i>Pavimentazione int. (comp. edil.)</i>	materiale: in piastrelle;
<i>Porta di ingresso (comp. edil.):</i>	a saracinesca avvolgibile il portone principale sul lato sud; porta in alluminio anodizzato ad una anta a battente con intarsi in vetro lato nord;
<i>Porte interne:</i>	porta in metallo del tipo 'taglia fuoco' tra autorimessa in esame ed abitazione (pignorata) confinante;
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia, tensione: 220 V, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare (azioni queste cautelative, a cura dell'aggiudicatario dei beni, in presenza di certificazione di agibilità dell'immobile).

(Cfr. con **Doc. fotografica del Lotto n. 1-unico in Appendice**).

L'insieme degli immobili pignorati (abitazione, autorimessa ed accessori) di cui si tratta, ricapitolando, concorre a formare un unico compendio immobiliare.

L'abitazione quale unità residenziale in edificio bifamiliare (mapp. n. 828/sub. 3-graffato mapp. 192/sub. 9 in Camponogara - Ve, foglio n. 2), si presenta in **stato generale di manutenzione/conservazione BUONO**, con strutture, impianti e finiture databili all'epoca di costruzione dello stabile in cui la stessa insiste (lavori completati il 31/12/2003 – v. **All. n. 28**) sebbene privo di particolari dotazioni, ai fini del contenimento dei consumi energetici.

L'abitazione è composta al piano terra da: portico, ingresso-soggiorno-angolo cottura e vano scala, disimpegno, bagno, un ripostiglio ed un rip./magazzino; al piano primo da: salotto-vano scala; disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere matrimoniali ed una camera singola e tre terrazze.

L'abitazione presenta finiture e rivestimenti di tipo civile, in buono stato generale di conservazione e manutenzione. In via indicativa si segnala la scarsa efficienza, in termini di coibentazione termica, di murature perimetrali/strutture. Il distributivo dell'organizzazione planimetrica dell'abitazione si presenta razionale, con doppio soggiorno, uno al piano terra ed uno al piano primo e zona notte tutta distribuita al piano primo. La luminosità generale è nella norma, con affacci su più lati.

L'autorimessa pignorata (mapp. n. 828/sub. 2 in Camponogara - Ve, foglio n. 2), si presenta in **stato generale di manutenzione/conservazione BUONO**, con strutture, impianti e finiture databili all'epoca di costruzione dello stabile in cui l'unità insiste (lavori completati il 31/12/2003 – v. **All. n. 28**). La stessa si compone di un unico vano, di pianta rettangolare, dotato di accesso principale sull'esterno/fronte sud, chiuso da portone a saracinesca avvolgibile in metallo ed ulteriore porta esterna di affaccio sul portico a nord, dell'abitazione pignorata.

Abitazione e autorimessa pignorate, comunicano tra loro lungo la parete est dell'autorimessa, attraverso porta in metallo (del tipo tagliafuoco), che immette nel ripostiglio/magazzino dell'abitazione, al piano terra.

A vista e sempre per quanto è stato possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente alle unità immobiliari oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla staticità dei fabbricati. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica

statica, negli immobili oggetto di perizia.

La superficie lorda complessiva dell'unità abitativa (P.T./P.1) è pari a circa mqL 194 (arrotondati in eccesso), esclusi accessori annessi;

Superficie lorda autorimessa (P.T.) pari a circa mqL 22 (arrotondati in difetto);

(V. schede planimetriche catastali di riferimento in **All.ti nn. 18-19**, tavole grafiche di pratiche edilizie di riferimento in **All.ti nn. 28-29** e **Documentazione fotografica Lotto n. 1-unico** in **Appendice**).

Considerazioni generali:

Lo stato di manutenzione degli immobili può considerarsi in generale, nel complesso, BUONO. Non è stata rinvenuta alcuna elaborazione di millesimi 'condominiali' di proprietà, afferenti alle diverse unità nel compendio pignorato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà complessivamente, ossia:

500/1000 di piena proprietà in comunione dei beni in capo

500/1000 di piena proprietà in comunione dei beni in capo

Codice Fiscale

Codice Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza (rif. DPR n. 138 del 23/03/1998):

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE COSI' IDENTIFICATA CATASTALMENTE:

Comune di CAMPONOGARA (Ve)

Dati catastali – Catasto Fabbricati:

'A' ABITAZIONE - sez. U, fg. 2, mapp. n. 828/3(graffato m. 192/s.9) - categ. A/7 (P.T./P.1)

'B' AUTORIMESSA - sez. U, fg. 2, mapp. n. 828/sub. 2 - categ. C/6 (P.T.)

Oltre area scoperta pertinenziale ed accessori

Il compendio immobiliare, pignorato, qui oggetto di stima, composto da una abitazione (unità residenziale in edificio bifamiliare di due piani fuori terra), una autorimessa (comunicante con l'abitazione 'A') oltre accessori, presenta la seguente consistenza:

SUPERFICI NETTE:

ABITAZIONE: composta,

al piano terra da:

- zona giorno: con ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e magazzino di circa mq utili 55,48 (superficie del soggiorno, calcolata senza ingombro della scala tra P.T. e P.1, per la parte di proiezione della medesima, sino ad altezza libera, sotto la stessa, inferiore a m 1,50); portico di circa mq utili 13,00;

al piano primo da:

- soggiorno/vano scale, disimpegno, ripostiglio, bagno: di circa mq utili complessivi 54,13;
- n. 3 camere (di cui due di tipo 'matrimoniale'): di circa mq utili complessivi 41,80;
- tre terrazza: di circa mq utili 15,64;

AUTORIMESSA:

- autorimessa: di circa mq utili 20,16;

SUPERFCIE SCOPERTA A CORTILE PERTINENZIALE (comune ai due immobili pignorati):

- superficie residua a cortile, pari a circa indicativi mq 210,00 (desunti da elaborati grafici di progetto - non oggetto di rilievo metrico diretto, poiché area non confinata in loco ed attività di confinamento non richiesta dal Giudice).

Nota: Lievi, ulteriori, scostamenti di misure (come misurate a campione), oltre quanto sopra evidenziato, sono risultati rientrare nelle tolleranze ammesse, ex art. 34/bis del DPR n. 380/2001 aggiornato con L. 120/2020 ed ex art. 6 del Capo 2° del RE comunale.

Si determina infine la **superficie commerciale lorda** del compendio immobiliare (Lotto 1-unico) intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata in base a specifici coefficienti di confronto, (sono escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50).

Da cui:

Superficie commerciale abitazione pignorata (inclusi setti perimetrali interni e porzione di pertinenza di quelli perimetrali), posta ai piani Terra/Primo, esclusi vani accessori, pari a circa: SUPERFICI COMMERCIALI LORDE (con vani accessori ragguagliati):

ABITAZIONE:

Sup.Lorda P.T. + P.1° VANI PRINCIPALI = circa mq (72,30+ 121,60) = mqL 193,90

VANI/PERTINENZE ACCESSORIE:

A detta superficie lorda determinata, si aggiungono le superfici virtuali-ragguagliate, di AUTORIMESSA accessoria e dei locali/pertinenze accessorie, calcolati applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione:

VANO/PERTINENZA ACCESSORIA (mqL x coeff. di omogeneizzazione)	MQ ragguagliati
- portico accessorio al P.T.: circa mqL 13,00 x coeff. 0,35 = circa mqComm.	mq 4,55
- terrazze al P.1°: circa mqL 17,20 x coeff. 0,25 = circa mqComm.	mq 4,30
- autorimessa (m. 828/sub. 2) al P.T.: circa mqL 22,00 x coeff. 0,50 = circa mqComm.	mq 11,00
- giardino/area ascoperta: circa mq 210,00 (indicativi) Nota: si computa il 10% di superficie fino al quintuplo della superficie coperta dell'unità immobiliare 'abitazione' ed il 2% delle superfici eccedenti il predetto limite, da cui: sup. coperta abitazione: mq L 85,50 x 5 = mq 427,50 > mq 210 da cui: mq 210 x 0,10 = mq 21,00 (1) sup. eccedente x 0,02 = 0,00 (2) giardino ragguagliato: (1) + (2) = mq (21,00 + 0,00) = mq 21,00 (sup. giardino ragguagliata)	mq 21,00
Sommano – SUP. RAGGUAGLIATE VANI/PERTINENZE ACCESSORIE	Mq 40,85

Si ottiene così, in via conclusiva:

sommano (sup. lorda vani principali di circa mq 193,90 + sup. ragguagliata vani/pertinenze accessorie di circa mq 40,85) = **Sup. Commerciale complessiva pari a circa mq 234,75**

che si arrotonda in eccesso a circa mq 235,00 di Superficie Commerciale lorda ABITAZIONE – AUTORIMESSA ed accessori annessi.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza degli immobili

Titolari/Proprietari - per la quota complessiva di 1000/1000 dell'intero, di piena proprietà dei beni immobili appresi alla procedura (Lotto n. 1-unico):

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà complessivamente, ossia:

500/1000 di piena proprietà in comunione dei beni in capo

500/1000 di piena proprietà in comunione dei beni in capo

Codice Fiscale

Codice Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Provenienze:

Atti di donazione a **rogito** del Notaio Dr. Argenti (v. **All.ti nn. 8 e 9**) con cui gli esecutati sono pervenuti nel possesso dei seguenti immobili siti in Camponogara (VE):

- con **Atto di donazione Notaio Giulio Argenti (Dolo – Ve) rep. 106480 del 30.08.2001 (v. All. n. 8)** trascritto in Venezia il 24.09.2004 rp 8251/rg 36649: lastrico solare al P.1 di cui al CT, fg. 2, mapp. 192/sub. 6, di mq 20 e area urbana di cui al CT, fg. 2, mapp. 192/sub. 5, di mq 290;

- con **Atto di donazione Notaio Giulio Argenti 8Dolo – Ve) rep. 108652 del 10.12.2003 (v. All. n. 9)** scritto a Venezia il 16.12.2003 rp 29935/rg 47467: aree urbane di cui al CT, fg. 2, mapp. 680 di mq 30 e mapp. 684 di mq 30.

Sui beni immobili suddetti, come donati, catastalmente soppressi/trasformati, sono stati eretti gli immobili abitazione ed autorimessa pignorati, con loro accessori.

Ulteriori provenienze:

Ai venditori gli immobili erano pervenuti a mezzo:

- in parte a per Atto a rogito Notaio dr. A. Tessiore in Mira (Ve), rep. 18190 del 21/09/1976, trascritto in Venezia in data 12/10/1976 ai nn. 14330rg/11688 rp;

- in parte a per Atto di compravendita del 23/05/1977 notaio Giulio Argenti di Dolo rep. 53663 trascritto il 27/05/1977 nn. 7756/6205 da potere di Compagno Modesto (Camponogara 05/03/1899) e (Camponogara 06/04/1906);

- in parte a in dipendenza della successione a Camponogara 02/01/1924) deceduto il 01/07/1984 (denuncia n. 91 vol. 356 uff. reg. di Mestre) trascritta il 29/04/1992 nn. 10344/7668 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn. 13475/9425 del 10/07/1990.

Quota del diritto (sugli immobili pignorati): complessivamente 1/1 dell'intero, del diritto di piena proprietà.

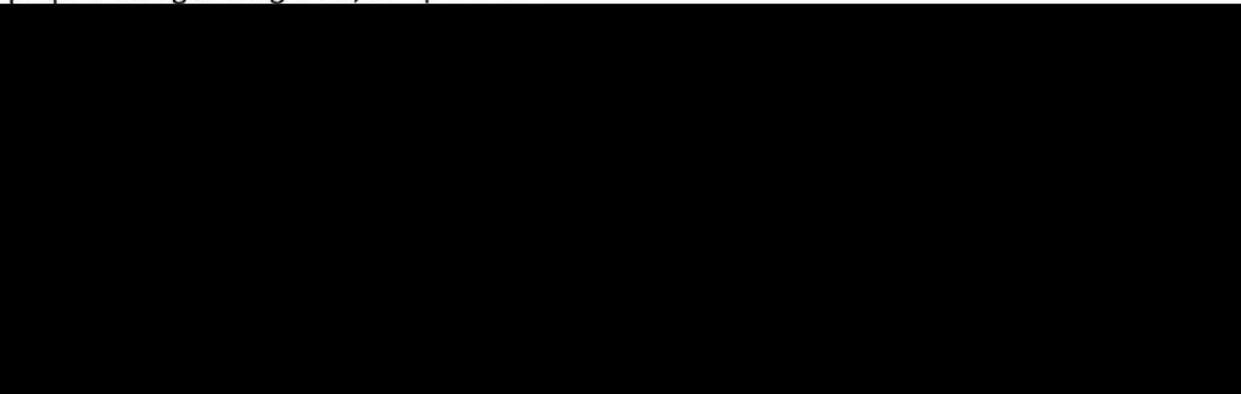
Stato di possesso degli immobili pignorati:

All'atto dei sopralluoghi esperiti dalla scrivente CTU (il primo insieme alla custode dei beni, avv. Chiara Vianello), nelle date del 25/10/22 (v. verbale di sopralluogo in **All. n. 30**) e del

23/01/23, abitazione, autorimessa e giardino pertinenziale, sono stati resi accessibili da [REDACTED] presente in loco. Nell'occasione l'abitazione è apparsa arredata e con autorimessa a ricoverare svariati oggetti/utensili e giardino pertinenziale mantenuto parte a verde, parte in ghiaino e con siepi-verdi.

Da risultanze per visure presso il Comune di Camponogara (Ve), uffici dei settori Anagrafe e dello Stato Civile, gli eseguiti, risultano risiedere:

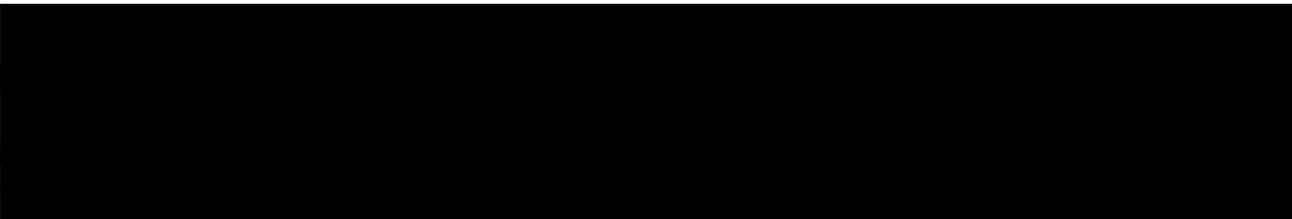
[REDACTED] nell'unità unifamiliare qui oggetto di disamina e stima, con la propria famiglia anagrafica, composta da:



tutti residenti in Camponogara (Ve), vicolo Federico Manfredini n. 19/A.



(V. All. n. 1).



Ciò premesso, gli immobili non sono risultati concessi in locazione:

- CONTRATTO DI LOCAZIONE: /
- DATA REGISTRAZIONE: /
- GENERALITA' CONDUTTORE IN LOCAZIONE: /
- CANONE PATTUITO: /
- DURATA/SCADENZA CONTRATTO: /
- DATA DI RILASCIO FISSATA: /
- CAUSA IN CORSO PER IL RILASCIO: /.

Tutto ciò premesso, RICAPITOLANDO si ha:

- **Iscrizione ipotecaria** in favore dell'esecutante del **03/12/2007** (Iscrizione in Venezia ai nn. 49561/12231 – in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Dr. Giulio Argenti rep. 112230 e racc. 21712);

- **provvedimento di assegnazione della casa familiare**, a mezzo verbale di separazione consensuale tra coniugi, in favore della debitrice esecutata, comproprietaria degli immobili oggetto di esecuzione, trascritto in Venezia l'**08/05/2018** (post 28/02/2006: a valere le regole della trascrizione);

- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto in Venezia il **29/07/2022**.

La Cassazione civile, con sentenza Sez. III, 20 aprile 2016, n. 7776, ha affermato che:
"...In materia di assegnazione della casa familiare, l'art. 155 quater c.c. (applicabile "ratione temporis"), laddove prevede che "il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643" c.c., va interpretato nel senso che entrambi non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale può far vendere coattivamente l'immobile come libero".

Gli immobili pignorati, per le ragioni sopra esposte, con ipoteca iscritta (03/12/2007) dal creditore procedente a gravare sugli immobili pignorati, anteriore alla trascrizione (08/05/2018) del verbale di assegnazione della casa familiare a [REDACTED] **risultano, ai fini della procedura, nello stato di LIBERI.**

Identificativo corpo:

- A) **ABITAZIONE** e annessi [categ. A/7] sita in Camponogara (Ve), Vicolo F. Manfredini n. 19/A (P.T./P.1);
- B) **AUTORIMESSA** [categ. C/6] in Camponogara (Ve), Vicolo F. Manfredini n. 19/A (P.T.); ed accessori.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati

Per quanto concerne i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili appresi all'esecuzione immobiliare in oggetto, come da ispezione effettuata dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare (ispezioni del 25/11/2022 – cfr. con **All. n. 6**), nonché visto il certificato notarile ventennale prodotto nel fascicolo della procedura (cfr. con **All. n. 5**) e con risultanze da accesso alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale Ordinario di Venezia, con risposta in data 25/11/2022 (v. **All. n. 4**), si evince che:

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali e sequestri o altro:

- 6.1.1 L'ispezione eseguita presso la Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia, in data 03.05.21, circa eventuali cause pendenti a carico degli esecutati, ha dato il seguente esito:

[REDACTED] due procedimenti accolti:

- procedimento n. ruolo [REDACTED] G.R. Dr.ssa Maiolino Maria Antonia – accolto, parte principale: [REDACTED]

- procedimento di ingiunzione n ruolo [redacted] - G.R. Saga Fabio Massimo - accolto, parte principale: [redacted]

(con precisazione del Tribunale di Venezia: "...non c'è la sicurezza che i dati anagrafici corripodano soprattutto per i fascicoli più vecchi" - si rimanda integralmente alla nota in All. 4).

- 6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**
Verbale di assegnazione consensuale con assegnazione della casa familiare del 19/10/2017 n. rep. 6362/2017 Tribunale di Venezia trascritto il 08/05/2018 ai nn. 14863/10318 avente ad oggetto gli immobili pignorati [redacted] ai sensi dell'art. 337 sexies c.c., in via esclusiva, alla suddetta, in quanto con la stessa avranno abitazione prevalente i quattro figli.
- 6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**
Non reperiti.
- 6.1.4 **Altri pesi e limitazioni d'uso: /**

Nota: Quanto a vincoli di carattere monumentale, i beni qui in esame, non risultano interessati da specifico provvedimento di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte II, come da comunicazione della Soprintendenza ABAP per l'area metropolitana di Venezia e le province di BL, PD e TV del 29/11/2022 (cfr. con All. n. 7).

(Nota Bene: le risultanze sopra indicate sono limitate alle ispezioni e all'analisi dei documenti depositati presso l'Agenzia del Territorio - servizio Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 25/11/2022 (oltre note sopra illustrate) e relative all'ultimo ventennio e con preciso, ulteriore riferimento, a quanto dichiarato ed allegato, nella certificazione notarile della Dr.ssa giuia Messina Vitrano di Corleone (PA), del 03/08/2022, presente nel fascicolo della procedura - v. All.ti nn. 4-5-6-7).

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento :

6.2.1 Iscrizioni al 25/11/2022:

- **ipoteca volontaria** - iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 03/12/2007 ai nn. rg 49561/rp 12231, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto notarile pubblico del 27/11/2007, Dr. Notaio Giulio Argenti in Dolo, rep. 112230/21712, a favore di BANCA di credito Cooperativo del Veneziano - Soc. Coop. con sede in Campolongo Maggiore (VE) c.f. 00272940271 (domicilio ipotecario eletto in Campolongo Maggiore (VE) , via Villa, n. 147 [redacted] Capitale di euro 250.000,00 ipoteca di euro 500.000,00 durata 25 anni, gravante sugli immobili pignorati (*)
(*): si segnala che in ispezione ipotecaria i beni immobili pignorati sono descritti con accesso dal vicolo Manfredini, al civico n. 20 anziché correttamente al n. 19/A.

- **ipoteca volontaria** - iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 12/04/2011 ai nn. rg 11936/rp

2340, derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 derivante da atto del 29/03/2011 n. rep. 199/2011 Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli (NA).

Capitale di euro 138.986,59 ipoteca di euro 277.973,18 gravante sugli immobili pignorati (*)

(*): si segnala che in ispezione ipotecaria i beni immobili pignorati sono descritti con accesso dal vicolo Manfredini, al civico n. 20 anziché correttamente al n. 19/A

6.2.2 Trascrizioni al 25/11/2022:

- **Pignoramento immobiliare** - trascritto in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29/07/2022 ai nn. rg29445/rp20938 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Venezia, in data 04/06/2022, rep. 2973/2022, a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV), (c.f. 05033050260)

N.B: Gli immobili pignorati, per le ragioni sopra esposte, con ipoteca iscritta (03/12/2007) dal creditore procedente a gravare sugli immobili pignorati, antecedente alla trascrizione (08/05/2018) del verbale di assegnazione della casa familiare all'esecutata signora , risultano, ai fini della procedura, nello stato di **LIBERI**.

COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA':

Lotto di vendita n. 1- unico

Il costo di cancellazione delle suddette identificate formalità, come registrate in Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare della Provincia di Venezia, gravanti sui beni immobili pignorati, ricompresi nel Lotto unico di vendita costituito (abitazione – autorimessa ed accessori annessi) è stato computato come si evince dalla tabella a seguire.

FORMALITA'	n.ri REGISTRAZIONE/REP.	SPESA CANCELLAZIONE
Iscrizioni:		
- ipoteca volontaria	49561/12231 del 03/12/2007	€35,00
- ipoteca legale	11936/2340 del 12/04/2011	€1.389,87
Trascrizioni:		
- pignoramento immob.	29445/20938 del 29/07/2022	€294,00
Totale spesa di cancellazione formalità pari a circa:		€1.718,87

(Cfr. con ispezioni effettuate dalla sottoscritta, presso Agenzia delle Entrate di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 25/11/2022 in **All. n. 6** e con **All. n. 5** Certificato notarile, ventennale del 03/08/22, come depositato nel fascicolo della procedura).

L'importo dei costi di cancellazione delle predette identificate formalità pregiudizievoli ammonta quindi a circa €1.718,87,00 a cui va aggiunto il

costo di € 62,16 per l'ottenimento in Tribunale di copia (in bollo) del Decreto di trasferimento, ad uso cancellazione formalità pregiudizievoli, ottenendo: €(1.718,87 + 62,16 + spese tecniche di €200,00) che porta ad un **costo complessivo** di circa €1.981,03 che si arrotonda in eccesso a circa **€1.985,00** (euromillenovecentoottantacinque/00).

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

Il complesso immobiliare pignorato, in esame, non è risultato gestito da alcun amministratore immobiliare/condominiale.

Nessuna informazione, quindi si è potuta reperire circa:

Spese annue di gestione e manutenzione condominiale (del complesso): /

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

Spese condominiali (del complesso) scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: NO.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni - criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione di stima a seguire, inerente il complesso immobiliare pignorato, ubicato in comune di **Camponogara (Ve), vicolo Manfredini n. 19/A, ABITAZIONE (fg. 2, m. 828/s. 3 – graffato a m. 192/s. 9) ai piani terra/primo, quale unità residenziale in edificio bifamiliare, AUTORIMESSA (fg. 2, m. 828/s. 2), al piano terra, ed accessori annessi**, si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi.

A seguire verrà in primis illustrato il valore di stima dei beni componenti il lotto unico di vendita individuato (VALORE al NETTO di aggiunte/detractions), considerando gli stessi privi di difformità/vizi/anomalie siano esse di natura tecnico-costruttiva/amministrativa/urbanistico-edilizia/legale/ecc. e successivamente si evidenzierà il valore di stima venale commerciale (VALORE al LORDO di aggiunte/detractions), considerato congruo (più probabile valore di mercato), per l'immissione alla vendita dei beni stessi, tenuto conto di debite aggiunte/detractions al valore, giuste al caso.

8.2 Fonti di informazione:

Le fonti di informazione utilizzate nella redazione della presente valutazione di stima sono: Agenzie Immobiliari del mercato locale (L'Arte di Abitare – Fiesse d'Artico; Ag. Immobili di Gambillara Barbara – Camponogara; AF mediazioni agenzia immobiliare – Pianiga; Spazio Casa – Dolo; ecc.), quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate / Territorio (OMI – 25/11/2022), (cfr. con **All. n. 10**).

8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita n. 1-unico:

Per la stima dei beni immobili appresi alla procedura di cui si tratta, si è, come detto, adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi.

Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del loro generale stato di conservazione attuale mediamente BUONO.

Per i beni immobili in esame e di cui all'oggetto, si è stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale. Detto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale lorda, del complesso immobiliare e tenuto conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, ha portato alla valutazione del più probabile valore venale commerciale attuale, congruo, di detti beni componenti il lotto.

Da cui si ottiene, la seguente stima del valore venale commerciale (più probabile) del Lotto di vendita n. 1-UNICO:

Stima di tipo sintetico-comparativo:

per ABITAZIONE quale unità residenziale in edificio bifamiliare (P.T./P.1) – AUTORIMESSA (P.T.) ed accessori annessi, tra cui area scoperta pertinenziale, (il tutto in stato di conservazione mediamente BUONO) e suoi accessori annessi, comprese parti comuni: compendio immobiliare sito nel comune di Camponogara (Ve), frazione di Campoverardo, vicolo Manfredini n. 19/A, censito presso l'Agenzia del Territorio Provincia di Venezia, al Catasto Fabbricati, sezione U, fg. 2, mapp. n. 828/sub. n. 3 – graffato m. 192/s. 9 e m. 828/s. 2.

Eseguendo le opportune indagini, si è ritenuto opportuno considerare il valore venale unitario da applicare, desunto in riferimento a destinazioni residenziali di tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del caso de quo, pari al seguente valore, considerando i beni liberi da persone e cose e tenuto conto dell'epoca di costruzione degli immobili e del loro stato di conservazione: MEDIAMENTE BUONO ed in ordine anche alla generale vetustà dell'immobile di anni circa 19, (abitazione terminata di costruire/trasformare il 31/12/2003 e con correlata certificazione di abitabilità del 13/05/2004 – v. **All.ti nn. 28-29**). Si assumono congrui, per il bene pignorato abitazione, autorimessa ed accessori, i seguenti coefficienti da applicare:

- per stato di conservazione 'BUONO' di bene in edificio di civile costruzione, con vetustà di circa 19 anni, si considerino i seguenti elementi:

Tipologia: ville e villini,

Valore OMI-Agenzia delle Entrate, minimo: €/mqL 1.200,00 (allo stato ottimo)

Valore OMI-Agenzia delle Entrate, massimo: €/mqL 1.650,00 (allo stato ottimo)

Per il calcolo del congruo valore unitario di riferimento, si applicano le determinazioni della Agenzia delle Entrate, di cui al Provvedimento del direttore della medesima Agenzia del 27.07.2007: *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007)”*, da cui si computa:

--

Valore normale unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} – Val OMI_{min}) x K

Note:

Val OMI_{min} e Val OMI_{max} = rinvenuti dalla banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Ag. delle Entrate (cfr. con All. n. 10): Val OMI_{min} = €1.200 €/mqL – Val OMI_{max} = 1.650 €/mqL
 $K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$ = media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) come da Provvedimento Ag. Entrate di cui sopra (27.07.2007)

Da cui si ottiene, per il caso di specie, quanto segue,
 posto che:

K1 – taglio superficie abitazione: oltre 150 mq commerciali = 0

K2 – livello di piano: media tra terra e primo = $(0,2 + 0,4) / 2 = 0,3$

Si ottiene:

$K = (0 + 3 \times 0,3) / 4 = 0,225$

per cui si evince:

Val. norm.unit. = €/mq 1.200,00 + (€/mq1.650,00 – €/mq1.200,00) x 0,225 = €/mq comm. 1.301,25 =
 (arrotond. in difetto) = €/mq commerc. 1.300,00

Si perviene così, al valore normale unitario di riferimento giusto al caso, (v. fonte OMI – Agenzia del Territorio, 1° semestre anno 2022), per tipologia “ville e villini” (cfr. con All. n. 10) e tenuto conto anche dello stato di usura/vetustà dei beni (di anni circa 19) e delle sue generali dotazioni/stato di manutenzione, ecc., si computa:

COEFFICIENTE GLOBALE

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFF.	COEFF. SCELTO
1.Tipologia	Plurifamiliare	1,00	1,02
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
2.Finiture	Storiche	1,10	1,00
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	
	Economiche	0,90	
3.Ascensore	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente (2° piano)	0,95	
	Assente (3° piano)	0,88	
	Assente (4° piano)	0,80	
	Assente (5° piano o +)	0,70	
4.Servizi Igienici	Doppi (o +)	1,00	1,00
	Singolo	0,95	
5.Riscaldamento	Autonomo	1,05	1,05
	Centrale	1,00	
6.Condizionatore aria ambiente	Centrale	1,04	1,01
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	1,00	
7.Infissi esterni	Balconi o oscuranti	1,03	1,00
	Tapparelle	1,00	
	Assenti	0,96	
8.Serramenti esterni	Termo-acustiche	1,03	1,00
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	

9.Spazi comuni	Assenti	1,00	1,00
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
10.Parcheggio comune	Assente	1,00	1,04
	Posto auto per UI	1,04	
11.Esposizione	Panoramica/attico	1,05	1,00
	Doppia/ordinaria	1,00	
	Strada pubblica	0,95	
	Cortile interno	0,90	
SOMMATORIA COEFFICIENTI ADOTTATI			11,12
COEFFICIENTE GLOBALE (\sum coeff. / n. 11 coeff.)=(11,12/11)=			1,01

applicando opportuno coefficiente correttivo globale, sopra determinato, si ottiene:
 €/mq OMI normale-unitario 1.300,00 x coeff. vetustà 0,83 (*) x coeff. globale 1,01 =
 €/mq OMI ragguagliato 1.089,79 - che si arrotonda in eccesso ad €/mq 1.090,00

(*) v. pubblicazioni Borsino Immobiliare.

Da ciò deriva:

Superficie commerciale lorda Unità Immobiliare (v. pag. n. 25 che precede) x valore commerciale unitario congruo=

da cui si perviene al seguente valore commerciale del complesso immobiliare pignorato
 (Lotto n. 1-unico):

mq 235,00 x €/mq 1.090,00 = €256.150,00 che si arrotonda in difetto ad €256.000,00

Si ottiene così il valore venale del coacervo dei beni immobili pignorati (Lotto n. 1), al netto di qualsivoglia detrazione/correzione, come esposto nella tabella a seguire:

VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO n. 1 - UNICO	
<u>AL NETTO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</u>	
UNITA' IMMOBILIARI:	
ABITAZIONE P.T./P.1 (m. 828/s. 3 – graffato m. 192/s.9) – AUTORIMESSA P.T. (m. 828/s.2) ed accessori annessi in Comune di Camponogara (Ve) località Campoverardo – vicolo F. Manfredini n. 19/A Sezione U, foglio 2	
Valore venale dell'INTERO (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000, al netto delle spese	€256.000,00+
a) Valore venale quota - a corpo al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione	€256.000,00#

8 bis - Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione

Presso l'archivio del Comune di Camponogara (S.U.E.), nelle pratiche edilizie recuperate ed esaminate, come rese disponibili dall'Ufficio comunale, non si è rinvenuto alcun Attestato

di Prestazione Energetica relativo all'abitazione pignorata, qui in esame, così come nulla in merito, è emerso, da ricerche inerenti gli atti a rogito notarile, di interesse.

Anche le interrogazioni alla banca dati on line, via web, della Regione Veneto: Ve.Net. energia-edifici (sistema obbligatorio però solo dal 02/05/12) hanno dato esito negativo (cfr. con **All. n. 20**).

Per la redazione del relativo certificato APE, necessario per conoscere l'indice di prestazione energetica dell'immobile residenziale, di interesse, si computano forfetarie spese tecniche pari a circa **€300,00** (al lordo di accessori di legge).

Tenendo conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, si ottiene quanto nella seguente tabella esposto:

VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO n. 1 - UNICO	
<u>AL LORDO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</u>	
UNITA' IMMOBILIARI:	
ABITAZIONE P.T./P.1 (m. 828/s. 3 – graffato m. 192/s.9) – AUTORIMESSA P.T. (m. 828/s.2) ed accessori annessi in Comune di Camponogara (Ve) località Campoverardo – vicolo F. Manfredini n. 19/A Sezione U, foglio 2	
Valore venale quota (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000 al netto delle spese:	€256.000,00+
Riduzione del 30% per immobile occupato:	€0,00-
Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti:	€25.600,00-
Detrazione spese per la regolarizzazione di censimento catastale dei beni pari a circa:	€200,00
Spese per pratiche edilizie/opere/forniture edili/spese tecniche di rimedio ad irregolarità urbanistico - edilizie pari a circa:	€2.500,00-
Detrazione spese per Segnalazione Certificazione di Agibilità (SCAGI) dei beni pari a circa:	€0,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE (abitazione) pari a circa:	€300,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli pari a circa:	€1.985,00-
Cautelative spese legali/ecc. per problematiche sui confini con proprietà confinante a nord:	€2.000,00-
Valore venale quota a corpo	€223.415,00#
Valore venale quota a corpo - arrotondata in difetto al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione a:	€223.000,00#

Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO di VENDITA n. 1-unico, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dagli immobili siti in comune di Camponogara (Ve), frazione

Campoverardo, vicolo F. Manfredini n. 19/A: ABITAZIONE (P.T./P.1) quale unità residenziale in edificio bifamiliare, AUTORIMESSA (P.T.) ed accessori annessi, comprese parti comuni come per legge:

VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI	
LOTTO DI VENDITA n. 1 - UNICO	
<ul style="list-style-type: none"> - Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: ABITAZIONE quale UNITÀ RESIDENZIALE IN EDIFICIO BIFAMILIARE e suoi accessori, così censita: C.F.: Comune di Camponogara (Ve), sezione U, foglio n. 2, mapp. n. 828/sub. n. 3- graffato a mapp. 192/sub. 9, categoria A/7, classe 3, vani 8, rendita €400,77 – piani T./1, Zona Cens. I, superficie catastale mq 192 (escluse aree scoperte: mq 185) ed accessori. - Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: AUTORIMESSA, così censita: C.F.: Comune di Camponogara (Ve), sezione U, foglio n. 2, mapp. n. 828/sub. n. 2, categoria C/6, classe 7, cons. 18 mq, rendita €21,38 – piano T., Zona Cens. I, superficie catastale mq 22; <p>Comprese parti comuni nel compendio immobiliare.</p> <p>Il tutto ubicato in Comune di Camponogara (Ve), vicolo F. Manfredini n. 19/A</p>	€223.000,00#
<p>Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PIENA PROPRIETA' (complessivamente) - più probabile valore venale - a corpo (nello stato di libero): (in lettere: euroduecentoventitremila/00)</p>	€223.000,00#

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima del complesso immobiliare pignorato, appreso alla procedura (**Lotto n. 1-unico**), si stima (a corpo), per la quota di 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', pari a:

€223.000,00

(in lettere euroduecentoventitremila/00)

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

In capo agli esecutati [REDACTED] risultano le seguenti quote di diritti, sul compendio immobiliare pignorato:
500/1000 di Piena proprietà in capo [REDACTED]
500/1000 di Piena proprietà in capo [REDACTED]

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima, a corpo, della **quota pignorata, pari ad 1/1 dell'intero complessivamente, del diritto di piena proprietà, del LOTTO di VENDITA n. 1-unico** individuato, è pari a:

€223.000,00

(in lettere euro duecentotrentemila/00)

Il **compendio immobiliare** qui in esame, come pignorato, sito in Camponogara (Ve), località Campoverardo, a formare il **Lotto di Vendita n. 1-unico**, consistente in una **abitazione** quale unità residenziale in edificio bifamiliare (**fg. 2, m. 828/sub. 3 – graffato a m. 192/sub. 2**), una **autorimessa (fg. 2, m. 828/sub. 2)** ed accessori annessi, **NON risulta comodamente divisibile**.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ELENCO ALLEGATI:

- Verbale di Giuramento del C.T.U.
- **Appendice:**
- Documentazione fotografica 1 - Lotto 1-unico, a colori, inerente il compendio immobiliare pignorato (una abitazione, una autorimessa ed accessori annessi).

DOCUMENTAZIONE INERENTE IL LOTTO DI VENDITA INDIVIDUATO:

- All. n. 1 - Comune di Camponogara (Ve) – Settore Anagrafe-Stato Civile: Certificati del 09/01/23;
- All. n. 2 – Agenzia delle Entrate: Verifica Codice fiscale [REDACTED]
- All. n. 3 - Agenzia delle Entrate: Verifica Codice fiscale [REDACTED]
- All. n. 4 - Esito interpello del CTU a Cancelleria Ruolo Generale Tribunale di Venezia (risposta del 25/11/22);
- All. n. 5 - Copia Certificato notarile ventennale Notaio Dr.ssa Giulia Messina Vitrano (03/08/22);
- All. n. 6 - Agenzia delle Entrate: Servizio Ispezioni Immobiliari (25/11/22);
- All. n. 7 - Interpello Soprintendenza ABAP: sussistenza o meno di vincoli sugli immobili pignorati (29/11/22);
- All. n. 8 - Copia Atto di Donazione Notaio G. Argenti rep. 106480 (30/08/2001);
- All. n. 9 - Copia Atto di Donazione Notaio G. Argenti rep. 108652 (10/12/2003);
- All. n. 10 - Agenzia delle Entrate – OMI – quotazioni immobiliari (25/11/22);
- All. n. 11 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.T.: estratto mappa (23/11/22);
- All. n. 12 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: elaborati planimetrici (2004 – all'attualità) e pregressi (anni 2001 – 1990);
- All. n. 13 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: Elenco immobili (23/11/22);
- All. n. 14 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.T.: visura mappale n. 192 (23/11/22);
- All. n. 15 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.T.: visura mappale n. 828 (23/11/22);
- All. n. 16 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: visura ABITAZIONE mappale n.

- 828/s.3 (23/11/22);
- All. n. 17 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: visura GARAGE mappale n. 828/s.2 (23/11/22);
- All. n. 18 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: planimetria ABITAZIONE pignorata (24/10/22);
- All. n. 19 - Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: planimetria AUTORIMESSA pignorata (24/10/22);
- All. n. 20 - Regione Veneto – via web - Ve.Net-energia: verifica Ape per abitazione pignorata (25.11.2022);
- All. n. 21 - Comune di Camponogara – Settore Urbanistica: estratti da P.I. var. 6/B;
- All. n. 22 - Comune di Camponogara – Settore Urbanistica: estratti da N.T.O. vigenti;
- All. n. 23 - Comune di Camponogara – Settore Urbanistica: estratti da PAT vigente;
- All. n. 24 - Comune di Camponogara – Settore SUE: estratti da CE 132/82 del 24/12/82;
- All. n. 25 - Comune di Camponogara – Settore SUE: estratti da CE 94/89 del 25/06/89;
- All. n. 26 - Comune di Camponogara – Settore SUE: estratti da CE in sanatoria 166/95 del 19/10/95;
- All. n. 27 - Comune di Camponogara – Settore SUE: estratti da CE 220/2000 del 31/05/2001;
- All. n. 28 - Comune di Camponogara – Settore SUE: estratti da CE in sanatoria 27/2003 del 16/06/2003;
- All. n. 29 - Comune di Camponogara – Settore SUE: estratti da DIA 30/2004 del 05/05/2004;
- All. n. 30 - Copia Verbale di sopralluogo CTU e Custode degli immobili pignorati del 25/10/2022.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se la vendita dell'immobile è soggetta ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

Il trasferimento degli immobili pignorati dovrà essere assoggettato ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Prospetto riassuntivo dei beni immobili da porre all'asta

Lotto n. 1-unico	001 ABITAZIONE (A) - unità residenziale in edificio bifamiliare confinante in aderenza ad ulteriore altra unità (edificio senza ascensore), ai piani terra/primo, oltre accessori. AUTORIMESSA (B) - in medesimo edificio del corpo (A), al piano terra. ed accessori annessi
Diritto reale staggito e	Abitazione - Autorimessa - oltre accessori:

Quota proprietà	1000/1000 di Piena Proprietà complessivamente
Identificativo catastale	<p>Corpo (A) ABITAZIONE: <u>Identificato al Catasto Fabbricati:</u> Comune di Camponogara (Ve), sezione U, foglio n. 2, mapp. n. 828/sub. n. 3 – graffato a mapp. n. 192/sub. 9, categoria A/7, classe 3, vani 8, rendita €400,77 – piani T./1, Zona Cens. /, superficie catastale mq 192 (escluse aree scoperte: mq 185) ed accessori.</p> <p>Corpo (B) AUTORIMESSA: <u>Identificato al Catasto Fabbricati:</u> Comune di Camponogara (Ve), sezione U, foglio n. 2, mapp. n. 828/sub. n. 2, categoria C/6, classe 7, cons. 18 mq, rendita €21,38 – piano T., Zona Cens. /, superficie catastale mq 22;</p> <p>Il tutto ubicato in Comune di Camponogara (Ve), località Campoverardo, vicolo F. Manfredini n. 19/A.</p> <p>Comprese parti comuni nel compendio immobiliare, per quota millesimale di spettanza, a ricadere sulle diverse unità immobiliari, come per legge (millesimi non definiti).</p>
Valore venale quota pari a 1/1 dell'intero, complessivamente, del diritto di PIENA PROPRIETA' :	<p style="text-align: right;">€223.000,00# (In lettere: euroduecentoventitremila/00)</p> <p>più probabile valore di mercato del lotto - a corpo - nello stato di "libero"</p>

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., Dr.ssa Martina Gasparini, attraverso la redazione della presente relazione, composta di n. 39 (trentanove) pagine dattiloscritte e n. 30 documenti allegati, più verbale di giuramento del C.T.U., e documentazione fotografica (1) in Appendice, illustrante i beni immobili pignorati di interesse, ricompresi nel Lotto di Vendita n. 1-unico, individuato e *Richiesta di Liquidazione di onorario e spese* in fascicolo distinto, ad evasione dell'incarico conferitole, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito, ritenuti opportuni.

Venezia li, 30/01/2023

L'Esperto alla stima
arch. Monica Mason



Segue documentazione allegata a corredo.