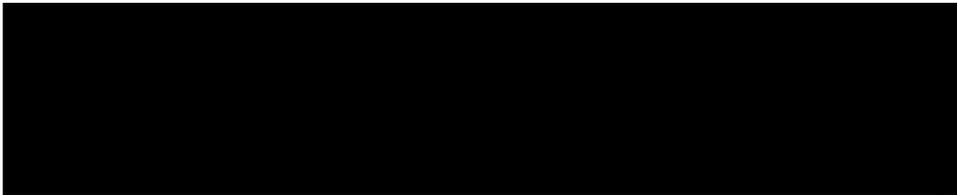


**AL TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI VENEZIA**

C.T.U.

del
PROF. SALVATORE RUSSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.183/2021



Giudice: Dott.ssa M. GASPARINI

Venezia, 22 febbraio 2022

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it;

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144;Tel./Fax.:041/962019;email:russos3@libero.it

SOMMARIO DI CTU

Completezza della documentazione – **pag.6**

Generalità esecutati – **pag.6**

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **pag.7-8**

Regolarità beni profilo urbanistico ed edilizio – **pag.8**

Stato possesso immobili – **pag.8**

Vincoli ed oneri giuridici – **pag.8**

Spese gestione e manutenzione – **pag.9**

Valutazione complessiva dei beni – **pag.9,10 e 11**

Classamento energetico – **pag. 11**

Quota indivisa – **pag.11**

Rilievo fotografico – **pag.11 (dettagli, pagg.14-48)**

Imposta registro o IVA – **pag.11**

Schema identificativo – **pag.12-13**

SCHEDA INFORMATIVA SINTETICA

- 1) Gli oneri giuridici sono pari a € 539,00.

- 2) Il bene è pignorato per intero; i quattro soggetti esecutati sono proprietari del bene ciascuno per $\frac{1}{4}$ della piena proprietà

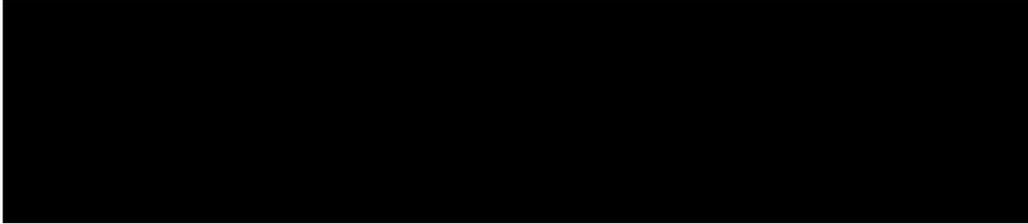
- 3) Il bene (fabbricati e terreni) è ubicato a Cona, località Conetta, Via Liona 1 (VE)

- 4) Prezzo di stima € 673.570,00
(€ seicentoseptantatremilacinquecentosettanta)

INDICE DELLA CTU

1. Estremi dell'Esecuzione immobiliare - **Pag.5**
2. Risposte ai quesiti sui beni pignorati – **Pag.6**
3. Stima degli immobili oggetto dell'E.I. – **Pag. 9**
4. Allegati alla CTU – **Pag. 14**
 - Rilievo fotografico
 - Documentazione tecnica

1. Estremi della Esecuzione Immobiliare



- Giudice: Dott.ssa **M. GASPARINI**
- CTU: Prof. Salvatore RUSSO
- Consegna CTU/ deposito telematico: 22 febbraio 2022
- Sopralluogo: 5/11/2021
- Udienze: 22/03/2022

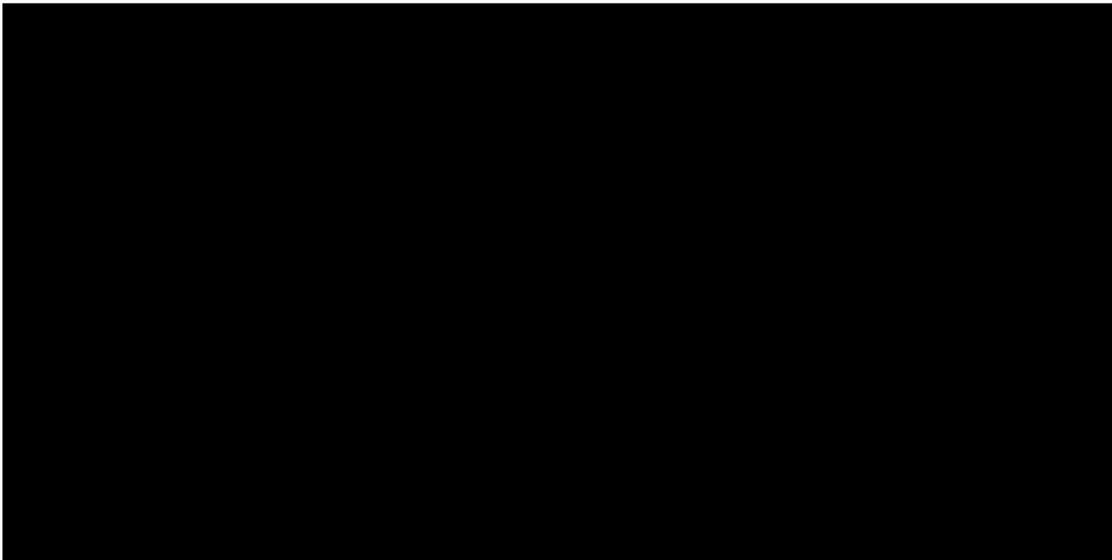
2. Risposte ai quesiti sui beni pignorati

1. Completezza documenti

Si ritengono completi ed esaustivi i documenti di cui all'art 567 secondo comma del codice.

2. Generalità esecutato

Le generalità degli esecutati sono state verificate presso gli uffici amministrativi comunali competenti territorialmente; la relativa documentazione è riportata anche in allegato alla presente consulenza. Si tratta di:



3. Individuazione beni oggetto di pignoramento

L'identificazione dei beni oggetti di pignoramento da un punto di vista catastale è la seguente:

FABBRICATI

I – Comune di Cona, catasto Fabbricati, Località Conetta, Foglio 2:

- mappale 142, sub.1, cat. A/7, abitazioni rurali, 16 vani, classe 1, sup.507 mq, rendita euro 776,75, Via Liona n.1, piano T-1, più mappale 143
- mappale 142, sub.2, cat. F/3, unità in corso di costruzione, più mappale 145.
- mappale 142, sub.3, cat. C/2, magazzini e depositi, consistenza 306 mq, sup. catastale 333 mq, rendita euro 158,04, Via Liona n.1 piano T-1
- mappale 144, cat. C/2, classe 1, magazzini e depositi, consistenza 75 mq, sup. catastale 239 mq, rendita euro 28,28.
- mappale 154, cat. C/2, classe 1, magazzini e depositi, consistenza 70 mq, sup. catastale 124 mq, rendita euro 26,39, Via Liona piano T.

TERRENI

II – Comune di Cona, Catasto terreni, località Conetta, Foglio 2:

- mappale 108, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 06.40, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,17
- mappale 112, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 18.30, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,47
- mappale 146, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 00.07, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,01, reddito domenicale € 0,01
- mappale 147, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 121.06, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 3,13

- mappale 150, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 86.42, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 2,23
- mappale 155, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 2.30, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,06, reddito dominicale € 0,20
- mappale 158, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 00.22, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,01, reddito dominicale € 0,02
- mappale 159, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 00.99, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,03, reddito dominicale 0.09
- mappale 161, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 43.45, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 1,12
- mappale 162, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 2.45, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,06

4. Regolarità dei beni

Non si sono riscontrate irregolarità

5. Possesso degli immobili

Per quanto verificato, il possesso dell'immobile è in quota ai quattro soggetti interessati dall'EI ciascuno per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà.

6. Vincoli ed oneri giuridici

Non risultano vincoli

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli rilevate, risultano:

- n.7 iscrizioni contro per oneri di € 35,00 x 7 = € 245,00
- n. 1 trascrizione contro per oneri di € 294,00 x 1 = € 294,00

7. Gestione beni e spese

Sulla base del tipo di bene oggetto di pignoramento e della documentazione recuperata, non risultano spese inavase relative alla gestione del bene, né spese di tipo condominiale.

8. Valutazione complessiva dei beni

Sulla base del sopralluogo condotto in situ, della personale esperienza dello scrivente CTU, e delle valutazioni medie rilevate a mezzo di indagine condotta in situ su un campione di n.3 agenzie immobiliari operanti in loco, si ritiene che, in prima battuta, l'immobile abbia una complessità, in termini di stima, data dalla presenza di fabbricati e terreni.

In generale i terreni agricoli della zona oggetto di stima hanno un valore variabile da € 3,0 a mq a € 4,0 a mq.

Mentre gli immobili assimilabili hanno una stima al mq variabile fra € 500,00 a mq e € 700,00 a mq.

Ciò detto si ritiene che, in fase valutativa conclusiva, sia necessaria una stima organica e complessiva in parte puntuale e in parte forfettaria

Il bene oggetto di EI è caratterizzato nel suo complesso da una vasta proprietà di terreni per complessivi 28.220 metri quadrati (ventottomiladuecentoventi metri quadrati), pari a poco meno di tre ettari, al centro della quale insistono due volumi tra loro accostati, uno di edificazione storica l'altro di origine moderna per complessivi 958,00 mq.

Entrambi i volumi, oltre ad accogliere funzioni residenziali e di ristorazione, sono concepiti quale agriturismo con ricettività turistica e residenziale.

Oltre ai terreni e ai due fabbricati, insistono sull'area interessata dall'esecuzione immobiliare, due ricoveri di piccole dimensioni adibiti a magazzini, tre laghi artificiali e diverse sedute distribuite negli spazi aperti.

La proprietà è caratterizzata da due accessi. La parte storica si struttura quale residenza tipica di zona agricola e si sviluppa tre piani fuori terra con spazi ricettivi, sale da pranzo, camere e servizi.

La parte di più recente costruzione si sostanzia come volume a due piani di utilizzo con al piano terra sala ristorazione e al piano superiore parziale residenzialità. Alcuni spazi si presentano incompiuti e privi di chiara destinazione.

Nella zona terminale del fabbricato più recente, si trova un volume rustico e utilizzato quale ricovero/magazzino.

Il bene nel suo complesso appare dignitosamente conservato per quanto versi in uno stato di abbandono e di trascuratezza.

La piantumazione a corredo dei beni fabbricati e dei laghi artificiali, di conseguenza, non appare curata.

Nel dettaglio, il rilievo fotografico da foto n.1 a foto n. 68 evidenzia la complessità del bene (terreni e immobili) e soprattutto il suo livello di conservazione. La foto n.1, particolarmente significativa, inquadra la proprietà nella sua interezza e ricchezza. Le foto da n.2 a n.16 sono dedicate agli esterni. I rilievi da 17 a 34 riguardano gli interni, mentre dal rilievo 35 a 43 ci si riferisce alla parte attrezzata dei laghi artificiali. Dal rilievo n.44 sino a n.68, ci si riferisce ad altre viste dei magazzini/ricoveri esterni e della parte residenziale storica.

La CTU, a seguito di puntuale ispezione presso il competente ufficio tecnico comunale, riporta in allegato lo stato documentale dell'immobile dal punto di vista urbanistico e edilizio.

Tutto ciò considerato, per i terreni agricoli si assume il costo di € 3,5 a mq per i 28.220 mq, che porge il seguente valore di stima: € 98.770,00.

Per le costruzioni, indipendentemente dalla loro distinta datazione e, parimenti, considerando la loro contiguità funzionale e strutturale, si assume il costo a mq di € 600,00 che, considerati i complessivi 958,00 mq porge la seguente stima: € 574.800,00.

Complessivamente il bene oggetto di esecuzione immobiliare è stimato, nella sua interezza, pari a € 98.770,00 + € 574.800,00 =
= € 673.570,00

8bis. Classamento energetico e certificato

I requisiti non si ritengono essere verificati.

9. Quota indivisa

Il bene oggetto di fallimento risulta di proprietà per ¼ per ciascuno dei quattro esecutati.

10. Fotografie, planimetrie e visure

La documentazione tecnico-amministrativa e fotografica e' allegata alla presente consulenza.

11. IVA

La vendita risulta soggetta ad imposta di registro come specificato nel D.P.R. 26/04/86 n.131. L'immobile non risulta un bene strumentale di azienda

12. Identificazione beni immobili

Si vedano i documenti catastali allegati alla presente, il precedente punto 3 e lo schema sintetico del successivo paragrafo 3.

3. Schema identificativo finale dei beni immobili

Lotto 1	Lotto fabbricati più terreni ubicato a Cona (VE)
Diritto reale staggito	
Quota proprietà	La proprietà è per la quota di 1/4 per ciascuno degli esecutati
Identificazione catastale	<p>I–Comune di Cona, cat. <u>Fabbricati</u>, Località Conetta, Foglio 2: -mappale 142, sub.1, cat. A/7, abitazioni rurali, 16 vani, classe 1, sup.507 mq, rendita euro 776,75, Via Liona n.1, piano T-1, più mappale 143 -mappale 142, sub.2, cat. F/3, unità in corso di costruzione, più mappale 145. -mappale 142, sub.3, cat. C/2, magazzini e depositi, consistenza 306 mq, sup. catastale 333 mq, rendita euro 158,04, Via Liona n.1 piano T-1 -mappale 144, cat. C/2, classe 1, magazzini e depositi, consistenza 75 mq, sup. catastale 239 mq, rendita euro 28,28. -mappale 154, cat. C/2, classe 1, magazzini e depositi, consistenza 70 mq, sup.catastale 124 mq, rendita euro 26,39, Via Liona piano T.</p> <p>II– Comune di Cona, Cat. <u>terreni</u>, località Conetta, Foglio 2: - mappale 108, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 06.40, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,17 - mappale 112, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 18.30, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,47 - mappale 146, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 00.07, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,01, reddito domenicale € 0,01 - mappale 147, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 121.06, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 3,13 - mappale 150, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 86.42, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 2,23 - mappale 155, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 2.30, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,06, reddito domenicale € 0,20 - mappale 158, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 00.22, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,01, reddito domenicale € 0,02 - mappale 159, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 00.99, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,03, reddito domenicale 0.09 - mappale 161, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 43.45, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 1,12 - mappale 162, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 2.45, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,06</p>

	Schema identificativo finale dei beni immobili
Stima Valore complessivo	€ 673.750,00 (seicentosettantatremilasettecentocinquanta)
Formalità pregiudizievoli (costi a detrazione)	€ 539 (precedente capitolo 2 punto 6)
Irregolarità e aggiornamenti catastali (costi a detrazione)	Non si sono riscontrate irregolarità
<i>Debiti</i>	Non si riscontrano stati debitori
Valore finale	Valore con detrazione formalità € 673.750,00 – € 539,00 = € 673.211 <u>(euro seicentosettantatremiladuecentoundici)</u>

In Fede
 Prof. Salvatore Russo

