

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **72/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-11-2023 ore 10:10

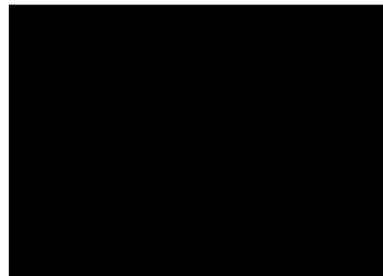
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

**Lotto unico: Appartamento P. 1°-2°-garage P.T.-
posto auto scoperto**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:



Premessa

In data 20.06.23 il G.E. Ill.ma Dr.ssa Sara Pitinari nominava C.T.U. per la valutazione del valore venale di stima degli immobili oggetto dell' Esecuzione Immobiliare n. 72-2023, il sottoscritto arch. Sonia Artusi , con studio in Mira (Ve), via Nazionale n. 32, con il compito di rispondere ai quesiti elencati nella nomina e con invito a prestare giuramento di rito prima del deposito in Tribunale della presente C.T.U., cosa avvenuta in data 22.06.2023, come da verbale di giuramento allegato al presente elaborato peritale. (All. n. 1)

Gli immobili oggetto del seguente procedimento, come descritti in atto di pignoramento, sono i seguenti, così come identificati in Agenzia delle Entrate - settore Territorio:

Catasto Fabbricati - B554 – COMUNE DI CAMPONOGARA (VE), località Calcroci via 8 marzo:

APPARTAMENTO

Foglio 10 Particella 1599 Subalterno 10, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani. Indirizzo: VIA 8 MARZO n. SNC Edificio 1 Piano 1-2. Rendita: 309,87 Euro

Dati di superficie: Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte: 115 mq.

GARAGE

Foglio 10 Particella 1599 Subalterno 14, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 18 m2. Indirizzo: VIA 8 MARZO n. SNC Edificio 1 Piano T. Rendita: 26,03 Euro

Dati di superficie: Totale: 21 mq

POSTO AUTO SCOPERTO

Foglio 10 Particella 1599 Subalterno 20 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m2, Indirizzo: VIA 8 MARZO n. SNC Edificio 1, Piano T. Rendita: Euro 4,65

Dati di superficie: Totale: 12 mq

Catasto Terreni:

Foglio 10 particella 1599 ENTE URBANO di 1.110 mq.

I beni sono stati pignorati per la quota di piena proprietà. Trattasi di un appartamento in condominio posto al piano primo e secondo, di un garage posto al Piano terra e di un posto auto scoperto. Si segnala che i beni risultano LOCATI.

Si segnala che l'esecutato è deceduto il [REDACTED] e che la Dichiarazione di successione è stata presentata il [REDACTED] nella quale sono stati indicati i seguenti chiamati all'eredità/legatari: [REDACTED]

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto ha provveduto ad ispezionare gli immobili suddetti, a mezzo sopralluogo avvenuto in data 13.07.2023 alla presenza del Custode dott. Zanessi. Il sottoscritto CTU ha eseguito tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di rispondere ai quesiti posti, inoltre ha effettuato le 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.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché delle valutazioni effettuate, il CTU ha provveduto a redigere la presente relazione di stima utilizzando il programma informatico EfiSystem, creando un unico lotto di vendita. La perizia di stima è composta da undici allegati.

Il CTU provvede come da provvedimento del GE del 28-11-2023 ad integrare/correggere la relazione peritale in riferimento a formalità pregiudizievoli errate per quanto riguarda Regione Veneto e mancanti per BNL;

Riassunto Perizia

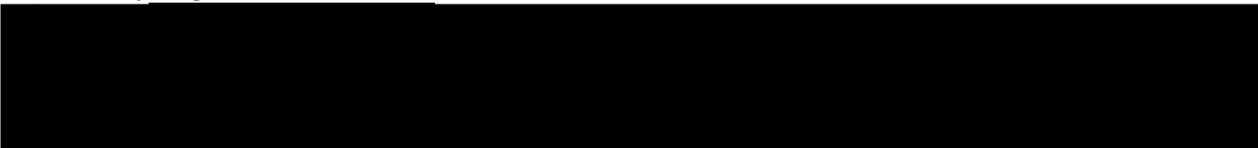
Bene: via San Paternian, 6 int. 4 - Calcroci - Camponogara (VE) - 30010

Descrizione generica: Appartamento in condominio P. 1 e 2 - Garage P.T.- Posto auto scoperto

Identificativo Lotto: unico

Lotto unico: Comune di Camponogara frazione di Calcroci, via San Paternian, 6 int. 4

Quota e tipologia del diritto



Tipologia del diritto:



Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito dell'Uff. Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 09/03/2023 ai nn. 1084 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data [REDACTED];

- Ipoteca volontaria a favore della Regione Veneto con sede a Venezia contro [REDACTED] SRL con sede in PADOVA; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 1.656.000,00; Importo capitale: € 1.440.000,00; A rogito del [REDACTED] di Padova in data 22/02/2006 ai nn. 302301; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data [REDACTED]; Note: in riferimento alla formalità n.10974 del 17/12/2004 contro [REDACTED] con sede in PADOVA a favore REGIONE DEL VENETO con sede in VENEZIA gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1599.

- Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria di Venezia il [REDACTED] (VA) del 09/01/2005,rep.5845/5698, per EURO 5.640.000,00 a garanzia di EURO 2.820.000,00 contro [REDACTED] con sede in PADOVA a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa con sede a Roma gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1599.

Note: A margine della suddetta ipoteca risulta l'annotamento di frazionamento del 21/10/2008 [REDACTED] dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta quota di Capitale di Euro 101.600,00 e quota di Ipoteca di Euro 203.200,00.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria di Venezia il [REDACTED]; A rogito del notaio [REDACTED] in data 09/11/2004 ai nn. 16505/2148, Importo ipoteca: € 1.656.000,00; Importo capitale: € 1.440.000,00;in riferimento alla formalità n. 9920 del 20/11/2004 contro [REDACTED] SRL con sede in PADOVA a favore REGIONE VENETO con sede in VENEZIA gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1340 e p.lla 1341.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 17/10/2013 nn. [REDACTED] relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 03/09/2013 nn. [REDACTED] relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 09/04/2013 nn.10113/1933 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 21/06/2012 nn.17694/2499 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 04/11/2011 nn.35296/5583 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 17/01/2011 nn.1451/241 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 20/08/2009 nn.30212/5247 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 17/02/2009 nn.5212/1067 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 07/10/2008 nn.35715/6171 relativo agli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta alla Conservatoria di Venezia in data [REDACTED]. A rogito del notaio [REDACTED] in data 09/11/2004 ai nn. [REDACTED] a favore di Tombola Costruzioni s.r.l. contro la Regione Veneto con sede in Venezia; Importo ipoteca: € 1.656.000,00; Importo capitale: € 1.440.000,00; Note: gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1340 e p.la 1341.

Valore lotto:

Il più probabile valore degli immobili al netto delle decurtazioni **€127.000,00**
nello stato di fatto in cui si trovano:

Sommario

1. Anteprima	Pag.1
2. Premessa – Riassunto Perizia	Pag.2-3
3. Sommario, elenco quesiti	Pag.4-5
4. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	Pag.8
5. Quesito 2: Generalità dell'esecutato	Pag.8
6. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	Pag.9
7. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	Pag.12
8. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	Pag.19
9. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.20
10. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag.21
11. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag.22

12. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.24
13. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.24
14. Quesito 10: Elenco allegati	Pag.24
15. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.25
16. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.25

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

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

Quesiti

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

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

Beni in **Camponogara (VE)**
Frazione **Calcroci**
via San Paternian, 6 int. 4

Lotto unico: Appartamento P.1° e 2° - Garage P.T. - Posto auto scoperto P.T.

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

I documenti allegati alla suddetta E.I. risultano completi. Il CTU ha preso visione della relazione rilasciata dal notaio [REDACTED] ai sensi del 2° comma art 567 c.p.c. datata 17-04-2023. Il CTU ha eseguito le visure presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 03-07.2023, vedi allegato n. 9. Ha, inoltre, preso visione e ottenuto copia dell'atto di compravendita allegandolo all'elaborato peritale al n. 5.

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

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

E' deceduto a [REDACTED] il [REDACTED]. Il curatore dell'eredità risulta essere [REDACTED].

RESIDENZA: Risulta residente presso i beni oggetto di stima la sig.ra: [REDACTED] con la famiglia.

La dichiarazione di successione è stata presentata il [REDACTED] da [REDACTED] e registrata al num. [REDACTED], nella quale sono stati indicati i seguenti chiamati all'eredità/legatari: [REDACTED]

Grado di parentela: ESTRANEO

Vedi allegato n. 3 e 5

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Camponogara è un comune del Veneto con 12.942 abitanti, la sua superficie è di 21,30 kmq e la densità abitativa è di 607,63 ab/mq. Il nome deriva dai termini latini campus e nux ("campo" e "noce"), trasformato poi in "Camponogara", a testimonianza delle antiche coltivazioni diffuse nella zona. Il territorio di Camponogara è sempre stato segnato dalla presenza del Brenta e molte sono le opere compiute nella storia dai Veneziani e nell'ottocento per risolvere il problema delle piene. Camponogara ha dovuto far fronte, infatti sin dai tempi più antichi alle continue inondazioni del vicino Brenta, peraltro deviato in prossimità del centro dagli interventi idraulici intrapresi dalla Repubblica di Venezia. Negli ultimi anni il paese ha visto aumentare notevolmente la sua popolazione per la costruzione di interi quartieri su aree precedentemente agricole. Le frazioni e le località sono le seguenti: Arzerini, Boresso, Bragato, Cacco, Calore, Cornio, Favaretto, Mazzucato Premaore, Volpato.

I beni oggetto di stima si situano nella frazione di Calcroci a circa due km dal centro. Dalla principale via Nuova che attraversa il territorio orizzontalmente collegando il centro di Camponogara con la frazione di Calcroci si dirama la via 8 marzo e a seguire via San Paternian. Il fabbricato condominiale all'interno del quale sono inseriti i beni oggetto di stima fa parte della lottizzazione di via 8 marzo con cui è stato costruito il complesso condominiale denominato "Brenta Nova". Si tratta di una zona residenziale tranquilla costituita prevalentemente da fabbricati condominiali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Dolo e di Campagna Lupia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna.

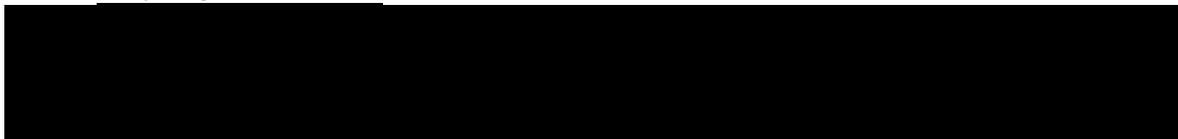
Attrazioni storiche: città di Venezia e Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: Farmacia 400 m, Stazione ferroviaria Adria-Venezia 800 m., Teatro Dario Fo - Camponogara 1,7 km, Azienda Ospedaliera ULLSS 13 - 8 km.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile, garage e posto auto scoperto, siti in frazione di Calcroci, Comune di Camponogara (VE), via San Paternian, 6 int. 4

Quota e tipologia del diritto



Tipologia del diritto: CF: 

DESCRIZIONE CATASTALE – DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA ENTRATE TERRITORIO

Il CTU ha effettuato le visure catastali e ricevuto copia delle planimetrie catastali in data 3-07-2023 presso L'Agenda delle Entrate – Territorio.

Vedasi All. n. 4 Agenzia Territorio Documentazione catastale EI 72-2023



Catasto Fabbricati: APPARTAMENTO

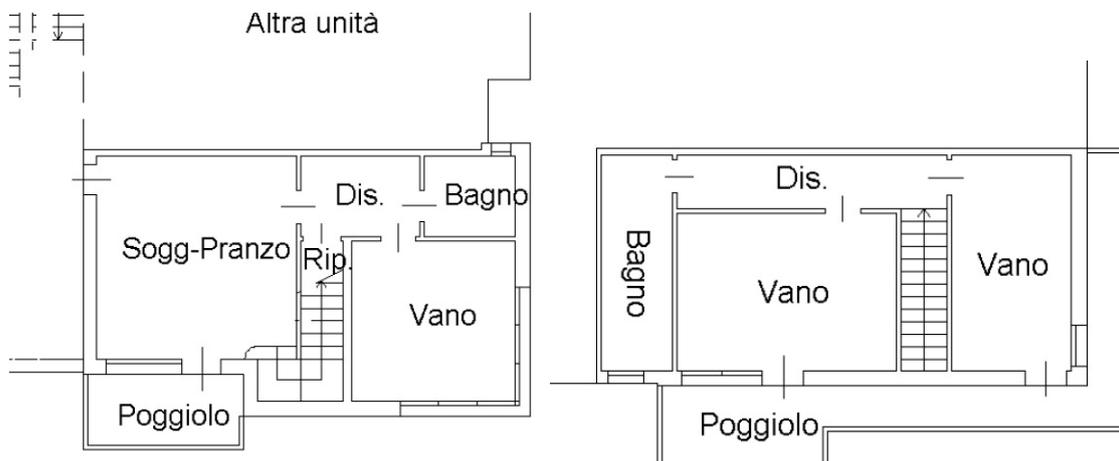
Intestazione: foglio 10, particella 1599, subalterno 10, indirizzo Via 8 Marzo, scala Edificio 1, piano 1-2, comune CAMPONOGARA (B554), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte: 115 mq, rendita € 309,87 Euro.

Intestati catastali:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Ulteriori informazioni: COSTITUZIONE del 14/01/2008 Pratica n. VE0006720 in atti dal 14/01/2008 COSTITUZIONE (n. 52.1/2008) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2011 Pratica n. VE0069371 in atti dal 11/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 35398.1/2011) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2009 Pratica n. VE0003294 in atti dal 09/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 471.1/2009)

Confini: L'unità abitativa confina: a sud e ad est con proiezione scoperto di proprietà sub 6, a nord con altra unità al sub 8 e ad ovest con vano scala condominiale al sub 2.



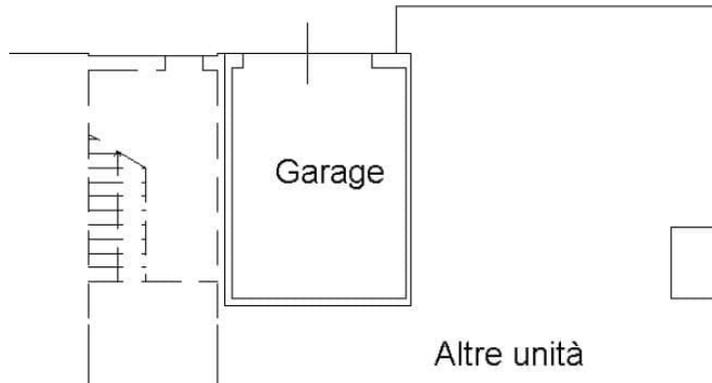
Catasto Fabbricati: GARAGE

Intestazione: foglio 10, particella 1599, subalterno 14, indirizzo Via 8 Marzo, scala Edificio 1, piano T., comune CAMPONOGARA (B554), categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie Totale: 21 mq, rendita € 26,03 Euro

Ulteriori informazioni: COSTITUZIONE del 14/01/2008 Pratica n. VE0006720 in atti dal 14/01/2008 COSTITUZIONE (n. 52.1/2008) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2011 Pratica n. VE0069388 in atti dal 11/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL

COMUNE (n. 35413.1/2011) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2009 Pratica n. VE0003294 in atti dal 09/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 471.1/2009)

Confini: Il garage confina: ad ovest con il vano scala comune al sub 2, a nord con lo scoperto comune al sub 2, ad est con altra unità al sub 15 e a sud con altra unità al sub 5.



Catasto Fabbricati: POSTO AUTO

Intestazione: **10, foglio particella 1599, subalterno 20**, Indirizzo: VIA 8 MARZO n. SNC Edificio 1 Piano T, Comune di CAMPONOGARA (B554) (VE), Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 12 m2, Dati di superficie: Totale: 12 mq. Rendita: Euro 4,65

Confini: il posto auto confina ad ovest e a sud con lo scoperto comune al sub 2, ad est confina con altra unità al sub 21 e a nord con il mappale 1828.



PIANO TERRA



Catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria CAMPONOGARA (B554), foglio 10, particella 1599, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.110 mq

Ulteriori informazioni: Tipo Mappale del 31/12/2004 Pratica n. VE0218622 in atti dal 31/12/2004 (n. 218622.1/2004) Variazione del 31/12/2004 Pratica n. VE0218622 in atti dal 31/12/2004 (n. 218622.1/2004)

Confini: Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato condominiale confina: a nord con map. 1828, ad est con map. 1600, a sud con la strada via San Paternian e ad ovest con il map. 1076.

SCHEMA RIASSUNTIVO:

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Via	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	10	1599	10	Via VIII Marzo	A/2	2	6 vani	309,87 euro
	10	1599	14	Via VIII Marzo	C/6	8	18 mq Tot	26,03 euro

							21 mq	
	10	1599	20	Via VIII Marzo	C/6	1	12 mq	4,65 euro
	10	1599	1	Via VIII Marzo	B.C.N.C. ACCESO CARRAIO ATUTTI I SUB			
	10	1599	2	Via VIII Marzo	B.C.N.C. (SCOPERTO- ATRIO-VANO SCALA) A TUTTI I SUB			

Irregolarità e Spese: A seguito del sopralluogo e rilievo effettuato si è riscontrato delle irregolarità che tuttavia richiedono il ripristino. Le irregolarità consistono nell'altezza del piano sottotetto che non è di m. 2,40, come indicato in planimetria, ma di m. 2,55. I vani risultano utilizzati in modo improprio ma il ripristino riporterà agli usi legittimati.

L'altezza interna del garage non è di m. 2,70, l'altezza rilevata infatti è di m. 2,84.

Pertanto ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. L'altezza difforme infatti non comporterebbe né aumento della consistenza né variazione alla rendita catastale, tuttavia il CTU ritiene che sia corretto valutare la correzione della scheda catastale indicando l'altezza corretta.

Si precisa, inoltre che l'indirizzo indicato non è esatto quindi si dovrà provvedere a presentare una comunicazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio chiedendo la variazione.

La regolarizzazione necessita della redazione di una nuova pratica DOCFA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate al fine del corretto censimento del bene pignorato ed il costo previsto con spese ed oneri potrebbe essere di circa 800,00 euro.

Oneri Totali: **€ 800,00**

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso atti e visione della documentazione fornita effettuata presso l'archivio del Comune di Camponogara in data 25-07-23, la sottoscritta riporta la documentazione riguardante i titoli edilizi legittimanti i beni oggetto di stima.

Numero pratica: 149/01

Presentata da: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di n. 6 fabbricati ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/10/2001 al n. di prot. 19553

Rilascio in data 18/03/2003 al n. di prot. 149

Numero pratica: 129/06

Presentata da: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Realizzazione recinzioni, adeguamento linee fognatura, lievi modifiche interne, lievi modifiche forometriche, lievi modifiche aree scoperte

Presentazione in data 18/12/2006 al n. di prot. 129

Abitabilità è stata rilasciata a Tombola Giancarlo in data 09/04/2008 al n. di prot. 149/01

Numero pratica: 73/2012

Tipo pratica: S.C.I.A.

Presentata da: Tombola Giancarlo

Per lavori: per opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 11/09/2012 al n. di prot. 13300

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2], garage e posto auto

A seguito del sopralluogo con rilievo effettuato in data 13.07.2023 alla presenza del custode, confrontato lo stato attuale con gli atti edilizi legittimati, si segnala che le unità oggetto di stima risultano riportare le seguenti difformità:

- l'angolo cucina non è nell' ingresso-soggiorno-cucina ma è stata spostata nella stanza che dovrebbe essere adibita a camera. Il disimpegno al piano primo è leggermente più piccolo mentre il ripostiglio sottoscala è più ampio. Le dimensioni dei vani in alcuni casi superano il 2% di tolleranza previsti dall'art. 34 del DPR 380/02.
- Al piano secondo l'archivio/guardaroba ed il ripostiglio con altezza legittimata di m. 2,40 sono invece utilizzati come camere e tutto il piano secondo presenta un'altezza di m.2,55.
- Il garage al piano terra presenta altezza interna di 2,84 m. invece che 2,70 m. Verificando i grafici il sottoscritto CTU ritiene che vi sia un errore grafico. Osservando la pianta di progetto legittimato le quote indicate sono corrette e quindi il garage dovrebbe avere un'altezza maggiore come dimostrato dallo stato dei luoghi. Dall'ingresso condominiale, infatti per accedere alla zona garage è indicato uno scalino giustificando quindi l'altezza maggiore.

Lo stato dei luoghi andrà ripristinato spostando l'angolo cucina nell' ingresso-soggiorno-cucina (spostamento allacciamenti), mentre al piano secondo si dovrà provvedere ripristinare l'altezza interna con un nuovo controsoffitto posto a 2,40 m. di altezza. Si dovrà provvedere per le lievi difformità riguardanti le dimensioni dei vani a presentare una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Camponogara. La sanzione dovrebbe essere la minima ossia di 516,00 euro, saranno dovuti i diritti di segreteria e la pratica dovrà essere presentata da un tecnico abilitato.

La spesa da sostenere per la regolarizzazione ed il ripristino potrebbe essere di 5.000,00 euro esclusi oneri accessori di legge.

Il CTU ha inviato una pec mail all'Ufficio Edilizia del Comune di Camponogara per ottenere una risposta in merito alla possibilità di valutare potenzialmente il recupero del sottotetto con la Legge regionale n. 51/2019. Tale normativa permetterebbe di togliere il controsoffitto al piano secondo ottenendo un'altezza di 2,70 m. ottenendo quindi che i vani al piano secondo siano utilizzabili come vani di abitazione e non come spazi di servizio. In data 5-09-2023 il Comune di Camponogara ufficio Edilizia fornisce la seguente risposta al quesito del sottoscritto CTU protocollato al n. 16029 del 18/08/2023: "presentazione di pratica edilizia, è possibile fare il recupero del sottotetto rendendo così abitabile il secondo piano se sono rispettati i requisiti previsti dalla legge in termini di altezza e di aeroilluminazione".

Si ricorda inoltre che la norma prevede:

- ai sensi dell'art. 2 comma c) della L.R. 51/19 i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico ai fini del contenimento di consumo energetico
- ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 51/19 l'ampliamento di volume genera la necessità di recuperare spazi ulteriori per parcheggi pertinenziali o monetizzarli secondo quanto disposto dal Consiglio comunale.

La risposta del Comune è disponibile con allegato n. 6 bis

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

- Sono escluse, dal presente incarico:
- verifiche inerenti al raffronto tra attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti il fabbricato condominiale in cui gli immobili pignorati sono ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale 1599 su cui l'immobile pignorato ricade;
- 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;

CTU avvisa che In base agli art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/85 nel caso di sanabilità degli abusi edilizi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Tali termini sono di 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento (DL 23.04.85 n. 146). Salvo diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

La spesa complessiva per regolarizzare quanto sopra indicato comporta una spesa indicativa di 5.000,00 euro. Oneri Totali: € 5.000,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG
In forza della delibera:	<p>Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Camponogara si articola in Piano di Assetto del Territorio approvato con la Conferenza dei Servizi del 26-03-2021 e Piano degli Interventi (P.I.)</p> <p>P.I.: Piano degli interventi vigente: Variante Parziale n.6_B al Piano Interventi - APPROVATA con D.C.C. n.22/2022 e vigente dal 17/06/2022</p> <p>P.A.T.: La Conferenza dei Servizi tenutasi il giorno 26 marzo 2021 ha approvato la Variante al P.A.T. dei Comuni di Camponogara e Fossò. La pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto è avvenuta in data 23/04/2021 e sul B.U.R. n. 54 e quindi dal 08/05/2021</p> <p>REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (APPROVATO con D.C.C. 21.05.2020 N° 22) (I^ Modifica approvata con D.C.C. 30.09.2020 N° 64) (II^ Modifica approvata con D.C.C. 30.09.2021 N° 60)</p>
Zona omogenea	Nella Variante n. 6 B del PI attualmente vigente

Norme tecniche di attuazione:	l'area è classificata come: zona A art 45 P.A.I. del Bacino del Fiume Brenta - Bacchiglione (Tav. 1 del P.A.T.): zona di attenzione art. 24 Limite centri abitati D.lgs 285/1992 e D.P.R. 495/1992. Art. n. 16
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Estremi delle convenzioni: Obblighi derivanti:	CONVENZIONE EDILIZIA trascritta presso la Conservatoria di Venezia il 08/03/2002 ai nn.8152/5900 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per ██████████ REMO (PADOVA) del 08/02/2002, rep.85924, contro CONSORZIO PIANO DI RECUPERO URBANO DI CALCROCI con sede in DOLO a favore COMUNE DI CAMPONOGARA con sede in CAMPONOGARA gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1340 e p.lla 1341. Costituzione di vincolo trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 08/03/2002 ai nn.8149/5897 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar HOLLER REMO (PADOVA) del 23/01/2002, rep.85841, contro TOMBOLA COSTRUZIONI SRL con sede in PADOVA a favore COMUNE DI CAMPONOGARA con sede in CAMPONOGARA gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1340. ATTO COSTITUTIVO DI CONSORZIO trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 26/01/2002 ai nn.2772/2093 atto notarile pubblico per notar ██████████ del 27/12/2001, rep.85683, contro TOMBOLA COSTRUZIONI SRL con sede in PADOVA a favore CONSORZIO PIANO DI RECUPERO URBANO DI CALCROCI con sede in DOLO gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1340 e p.lla 1341.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Si precisa che non si è ritenuto necessario richiedere il C.D.U. in quanto ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della L. 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di un edificio censito al catasto edilizio urbano non è obbligatorio allegare il CDU al decreto di trasferimento.

Descrizione: Abitazione di tipo civile – Garage e posto auto

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento in condominio che si sviluppa su due piani (piano primo e secondo), un garage posto al piano terra e un posto auto scoperto.

Il fabbricato è stato edificato nel 2006-2008 e faceva parte della lottizzazione “Brenta Nova” composta da più fabbricati. Il fabbricato, infatti è stato realizzato all’interno del Piano Urbanistico Attuativo denominato “P.P.R.U. di Calcroci” Pr. Ed. n. 128/2000 e segg. a destinazione residenziale, approvato con D.C.C. n. 20 dell’08-04-1994.

Il fabbricato è sito in Comune di Camponogara località Calcroci, via San Paternian 6. Via San Paternian è una laterale di via 8 marzo che a sua volta si collega alla principale via Nuova che attraversa il territorio orizzontalmente collegando il centro di Camponogara con la frazione di Calcroci.

La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composta da complessivi 6 appartamenti, sei garage e 6 posti auto. Lo scoperto condominiale individuato nell’elaborato planimetrico con il sub 2 consiste in una fascia di giardino posta a sud e dallo scoperto posto a nord in gran parte asfaltato che consente l’accesso ai garage. L’accesso pedonale grazie ad un cancello avviene a sud mentre l’accesso carraio avviene ad est con cancello carraio automatizzato.

L’unità abitativa è posta al piano primo e secondo con orientamento sud ed est. Al piano primo vi è: ingresso-soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio in sottoscala e terrazza, al piano secondo vi è: bagno, disimpegno, ripostiglio, archivio/guardaroba e ampia terrazza lungo tutto il lato sud e est.

L’altezza interna è di 2,70 al piano primo e 2,40 al piano secondo.

Al punto quattro della presente relazione peritale il CTU ha fornito le indicazioni relative alla conformità edilizia che prevedono il ripristino dell’uso della camera invece che della cucina attualmente presente e l’abbassamento dell’altezza del piano secondo a m. 2,40 come legittimato. Si segnala che vi è la possibilità di valutare il recupero dell’altezza al piano secondo per vani principali grazie alla LR 51/2019 che tuttavia necessita di uno studio di valutazione.

Al piano primo il pavimento è in gres color beige mentre le scale e tutto il piano secondo la pavimentazione è in paquet. I bagni sono rivestiti con ceramica e sono dotati di tutti i servizi sanitari, in particolare al piano primo è presente la doccia mentre al piano secondo è presente la vasca.

Gli infissi sono in legno a doppio vetro, gli oscuri sono tapparelle in pvc e le porte interne sono di tipo tamburate. La caldaia a gas metano della HERMANN è posta nel disimpegno. E’ stata installata il 12 dicembre 2013, di kw 25.

Guardando il fabbricato da nord il garage è il terzo partendo da sinistra verso destra. L’ingresso avviene grazie al basculante ad apertura manuale. Il garage è composto da un unico vano presenta altezza interna di 2,84 m., risulta pavimentato con ceramica ed è dotato d’impianto elettrico.

Il posto auto è il terzo rispetto all’ingresso carraio e addossato al confine nord dello scoperto condominiale. E’ asfaltato ed è marcato con le righe bianche.

Si riporta quanto presente nell’atto di compravendita in merito a servitù di passaggio: “Si precisa inoltre che ai sensi dell’art. 1062 si è costituita per destinazione del padre di famiglia servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle unità facenti parte dell’edificio eretto sull’area censita con la particella 1600 del foglio 10 del Comune di Camponogara sulla porzione di terreno individuata con la particella 1599 sub 1. Per contro le unità facenti parte dell’edificio eretto sull’area censita con la particella 1599 del foglio 10 del Comune di Camponogara godono della servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della porzione di terreno individuata con la particella 1600 sub 1”.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

<u>Vano</u>	<u>Altezza</u>	<u>Sup. utili vani</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. convenzionale netta vani principali</u>	<u>Sup. convenzionale netta vani accessori</u>
Piano Primo					
Ingresso-soggiorno (cucina)	h. 2,70	22,56	1	22,56	
Vano scala		4,80	1	4,80	
Disimpegno	h. 2,70	4,56	1	4,56	
bagno	h. 2,70	3,77	1	3,77	
Cucina (camera)	h. 2,70	14,20	1	14,20	
Ripostiglio		1,60 circa	1	1,60	
Terrazza		5,98	0,3		1,79
Disimpegno	h. 2,55	6,90	1	6,90	
Archivio/guardaroba	h. 2,55	15,87	1	15,87	
Ripostiglio	h. 2,55	12,96	1	12,96	
Bagno	h. 2,55	7,10	1	7,10	
Terrazza		16,84	0,3		5,05
Totale mq netti 101,16 lordi catastali 122,00 mq					
Garage al sub 14	h. 2,84	17,63	0,5		8,81
Posto auto al sub 20		12	0,5		6,00

Totale appartamento mq lordi 122,00 mq catastali

Totale garage 21,00 mq catastali

Posto auto esterno mq 12,00.

Valore unitario= Valore min+ (valore max-valore min) x K

 $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,3 + 3 \times 0,6 / 4 = 0,525$

K1 taglio superficie immobile= oltre 120 fino a 150 mq = 0,3

K2(livello di piano)= P. 1 e 2°= 0,4+0,8/2=0,6

Valore unitario= 1100+ (1400,00 -1100,00) x 0,525 = 1257,50

Coefficiente di età qualità e stato, fabbricato di circa 17 anni si applica Borsino Immobiliare il coeff. di = 0,84 coeff.

Valore medio OMI aggiornato con coefficiente vetustà (1257,50 x 0,84) = 1.056,30 euro

Consultati i Valori del Borsino Immobiliare e valutato lo stato di conservazione interno dell'unità abitativa, il CTU ritiene che il valore al mq più congruo possa essere di 1.100,00 euro/mq.

Valore abitazione SUB 10 - 1100,00 euro/mq x 122,00 mq= 134.200,00 euro

Valore garage SUB 14 - 600,00 euro/mq x 21,00 = 12.600,00 euro

Posto auto SUB 20 – 300,00 euro/mq x 12,00 = 3.600,00 euro

TOTALE = 134.200,00 + 12.600,00 + 3.600,00 = 150.400,00 euro

VALORE DI STIMA CON DEPREZZAMENTO PER LOCAZIONE: coefficiente di svalutazione per unità locate con contratto 4+4 secondo il “Manuale operativo del Valutatore Immobiliare di Graziano Castello è di 0,78 considerato che la scadenza è il 2026 il coefficiente potrebbe essere di 0,90,

VALORE 150.400,00 euro x 0,90 = 135.036,00 euro



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: CAMPONOGARA

Fascia/zona: Suburbana/CALCROCI E PROZZOLO

Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L			

Valori dell'OMI

Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1.022	Valore medio Euro 1.185	Valore massimo Euro 1.348
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 859	Valore medio Euro 998	Valore massimo Euro 1.137
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 814	Valore medio Euro 895	Valore massimo Euro 977
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Valori del BORSINO IMMOBILIARE

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 609	Euro 704	Euro 799

 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 405	Euro 488	Euro 571

 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 250	Euro 306	Euro 362

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	0	122,00	1,00	122,00	€ 1.100,00
Garage	sup lorda di pavimento	0	21,00	1,00	21,00	€ 600,00
Posto auto	Sup. lorda di pavimento	0	12,00	1,00	12,00	€ 300,00
			155,00		155,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: fino al 24/06/1998 [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita.

Proprietario: dal 24/06/1998 al 17/10/2013 la [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito del [REDACTED], in data 24/06/1998, ai nn. 77214; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data [REDACTED]

Note: successivo ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE del [REDACTED] del 29/11/2001, rep. 85482, trascritto presso la Conservatoria di Venezia addì 20/12/2001 ai nn.41711/28310 **Proprietario:** dal 17/10/2013 ad oggi l'esecutato e dopo decesso [REDACTED] la CURATELA DI [REDACTED]. In forza di atto di successione presentata il [REDACTED]

Identificativo LOTTO UNICO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Camponogara (VE), via San Paternian, 6 int. 4

Occupato da [REDACTED], con **contratto di locazione** stipulato in data 01/07/2018 per l'importo di euro 6.600,00 annui.

Registrato a Agenzia Entrate Padova il 31/07/2018 ai nn. T5218T001503000XF

Tipologia contratto: 4+4 L. 431/98 art 2. La scadenza del contratto risulta essere in data 30/06/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/01/2026

Data di rilascio: 30/06/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli:

6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore della Regione Veneto con sede a Venezia contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 1.656.000,00; Importo capitale: € 1.440.000,00; A rogito del [REDACTED] in data 22/02/2006 ai nn. 302301; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data [REDACTED]; Note: in riferimento alla formalità n.10974 del 17/12/2004 contro [REDACTED] con sede in PADOVA a favore REGIONE DEL VENETO con sede in VENEZIA gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1599.

- Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria di Venezia il [REDACTED] atto notarile pubblico del notaio Martucci Carlo (PADOVA) del 09/01/2005, rep.5845/5698, per EURO 5.640.000,00 a garanzia di EURO 2.820.000,00 contro [REDACTED] a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa con sede a Roma gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1599.

Note: A margine della suddetta ipoteca risulta l'annotamento di frazionamento del 21/10/2008 nn.37926/6719 dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta quota di Capitale di Euro 101.600,00 e quota di Ipoteca di Euro 203.200,00.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria di Venezia il 17/12/2004 ai nn. [REDACTED] di Padova in data 09/11/2004 ai nn. 16505/2148, Importo ipoteca: € 1.656.000,00; Importo capitale: € 1.440.000,00; in riferimento alla formalità n. 9920 del 20/11/2004 contro [REDACTED] con sede in PADOVA a favore REGIONE VENETO con sede in VENEZIA gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1340 e p.lla 1341.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 17/10/2013 nn.27393/4476 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 03/09/2013 nn.23649/3993 relativo agli immobili in oggetto

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 09/04/2013 nn.10113/1933 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 21/06/2012 nn.17694/2499 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 04/11/2011 nn.35296/5583 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 17/01/2011 nn.1451/241 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 20/08/2009 nn.30212/5247 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 17/02/2009 nn.5212/1067 relativo agli immobili in oggetto.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 07/10/2008 nn.35715/6171 relativo agli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 20/11/2011 ai nn. 43102/9920. A rogito del notaio [REDACTED] di Padova in data 09/11/2004 ai nn. [REDACTED]; a favore di [REDACTED] s.r.l. contro la Regione Veneto con sede in Venezia; Importo ipoteca: € 1.656.000,00; Importo capitale: € 1.440.000,00; Note: gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1340 e p.lla 1341.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito dell'Uff. Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 09/03/2023 ai nn. 1084 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data [REDACTED];

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 **Misure Penali** Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: La gestione condominiale viene gestita dai condomini, pertanto non vi sono documentazioni da allegare.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state prodotte.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non sono state prodotte.

Millesimi di proprietà: non sono pervenuti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. L'unità immobiliare in oggetto, inserita

all'interno di un edificio condominiale, non risulta servita da un ascensore interno condominiale, pertanto l'accessibilità ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89 potrebbe essere risolta con una servoscala.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si è adottato il metodo sintetico-comparativo basato sul confronto dei prezzi di mercato di unità immobiliari simili a quelli oggetto di analisi per caratteristiche, tipologie, ecc. 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 in cui sono inseriti e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del loro stato di conservazione attuale.

Per i beni immobili in esame e di cui all'oggetto, si è stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale utilizzando i valori medi risultati dalla consultazione dei valori forniti dall'OMI, dal Borsino Immobiliare, dalle agenzie immobiliari, dai siti internet. 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. Tenuto conto delle condizioni di mercato di questo periodo storico.

La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, in base a specifici coefficienti. La superficie commerciale quindi è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate grazie a dei coefficienti. Quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani si assume il metro quadrato di superficie catastale. Il Borsino Immobiliare per il 2023 per la zona di Camponogara oggetto di interesse fornisce i seguenti valori: 1.022,00 – 1185,00 – e 1348,00 euro/mq.

L'OMI per l'anno 2023 secondo semestre relativamente alla zona oggetto di stima fornisce la seguente fascia di valori da minimo di 1.100,00 ad un massimo di 1.400,00 euro/mq.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Camponogara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: grazie ai portali delle vendite su internet, ha consultato i valori OMI dell'Agenzia del Territorio ed i valori del Borsino Immobiliare.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]- garage e posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica € 154.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	122,00	€ 1.100,00	€ 134.200,00

Garage	21,00	€ 600,00	€ 12.600,00
Posto auto	12,00	€ 300,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.400,00
Valore corpo			€ 150.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.400,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]-garage e posto auto esterno	155,00	€ 150.400,00	€ 150.400,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 3.008,00
Riduzione del 10% per presenza di contratto di locazione.	€ 15.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.800,00
arrotondamento	€ 448,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa 434,00 euro.

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4"coclusioni"

quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti**. Nel caso specifico le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi messe a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario vanno detratte dal valore di stima.

Totale costi di cancellazione: € 434,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 127.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo LOTTO UNICO

Attestazione Prestazione Energetica: La prestazione energetica allegata all'atto di provenienza è scaduta il 22/02/2022. Era stata prodotta dall'ingegnere [REDACTED]

Indice di prestazione energetica: B.

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestato di prestazione energetica dovrà essere riprodotto in quanto è scaduto perché la validità è di dieci anni. Il costo potrebbe essere di 300,00 euro.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Si tratta di tre unità edilizie distinte che potrebbero essere vendute separatamente, tuttavia essendo funzionali l'una all'altra il CTU ha ritenuto più conveniente la vendita costituita in un unico lotto.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All. n. 1 - Verbale di Giuramento EI 72-2023 del C.T.U.

All. n. 2 - Localizzazione dei beni EI 72-2023

All. n. 3 - Documentazione anagrafica, Ufficio anagrafe Comune di Camponogara e Comune di Maserà E.I. 72/2023

All. n. 4 - Agenzia del Territorio-Ufficio Catasto: estratto mappa, visura, planimetrie, ente urbano.

All. n. 5 - Titolo di provenienza EI 72/2023

All. n. 6 - Comune di Camponogara - Ufficio Edilizia Titoli edilizi EI 72-2023

All. n. 6 bis Risposta Ufficio Tecnico per recupero sottotetto

All. n. 7 - Comune di Camponogara - settore Urbanistica: NTA estratto PRG

All. n. 8 - Attestato di Prestazione Energetica del 2012.

All. n. 9 - Contratto di locazione EI 72-2023

All. n. 10 - Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare: ispezione ipotecaria

All. n. 11 - Documentazione fotografica EI 72-2023

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica. L'imposta del registro è del 9%, ma qualora si acquistasse come prima casa l'imposta è del 2%. Come previsto dal Dlgs 23/2011 e dalla Circolare n. 2 dell'Agenzia delle Entrate. Si precisa che è a carico dell'acquirente effettuare la voltura catastale entro 30 giorni dal ricevimento del Decreto di trasferimento e che nelle vendite forzate la base imponibile ai fini delle imposte è costituita dal valore di aggiudicazione.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	LOTTO UNICO: 1/1 di [REDAZIONE] - Piena proprietà. Il curatore dell'eredità risulta essere l'avvocato [REDAZIONE]
Identificativo catastale	LOTTO UNICO: comune CAMPONOGARA (B554), <u>APPARTAMENTO</u> Identificato al catasto Fabbricati: foglio 10, particella 1599, subalterno 10, indirizzo Via 8 Marzo, scala Edificio 1, piano 1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte: 115 mq rendita € 309,87 Euro <u>GARAGE</u> Identificato al catasto Fabbricati: foglio 10, particella 1599, subalterno 14, indirizzo Via 8 Marzo, scala Edificio 1, piano T., categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie Totale: 21 mq, rendita € 26,03 Euro. <u>POSTO AUTO</u> Identificativo al catasto Fabbricati: foglio 10, particella 1599, subalterno 20, Indirizzo: VIA 8 MARZO n. SNC Edificio 1 Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq. Dati di superficie: Totale: 12 mq. Rendita: Euro 4,65 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> sezione censuaria CAMPONOGARA (B554), foglio 10, particella 1599, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.110 mq
Valore	Il più probabile valore di stima degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano considerato che sono locati è: 127.000,00€

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.ma Sig.ra G.E. dott.ssa Sara Pitinari, con la redazione della presente perizia di stima e relativi allegati, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Data generazione: 11-09-2023 corretto 15-01-2024

L'Esperto alla stima

[REDAZIONE]