

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2021 Srl**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **254/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.04.2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO
Abitazione in edificio bifamiliare con scoperto

Esperto alla stima: Arch. Anna Pizziolo
Codice fiscale: PZZ NNA 64R69 L 736 C
Studio in: Via Mestrina 62/b - 30170 Mestre
Tel: 041980838
Pec: anna.pizziolo@archiworldpec.it

RIASSUNTO PERIZIA

Bene: via Premaore n. 24 – Camponogara (Ve)

Identificativo Lotto UNICO e descrizione generica:

Abitazione al piano terra in edificio con ampio portico e scoperto in comune con altra u.i. e tratto di scoperto esclusivo .

Quota e tipologia del diritto

GOBBI BERTILLA – Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e Oneri

-Ipoteca volontaria n. 4160 del 31.05.2010
iscritta in data 31.05.2010 ai nn. 18629/4160 a favore di Banca di Credito Cooperativo del veneziano Soc. Coop. Contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;

A rogito notaio Spina Nicoletta in data 28.05.2010 ai nn. 33444/7726;

-annotazione di atto modificativo di durata mutuo in data 19.02.2019 al n. 776 di formalità

-Atto di Pignoramento n. 26569 del 23.10.2023 della Corte d'Appello di Venezia

trascritto in data 23.10.2023 nn 35676/26569 a favore di BCC NPLS 2021 Srl e a carico di [REDACTED]
per la quota piena proprietà del bene identificato al Fg 4 mapp. 59 sub. 5 del Comune di Camponogara.

N.B.Si segnala la presenza di alcune difformità da regolarizzare.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 64.336,25

Sommario

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 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.

INDICE

Risposta al primo punto del quesito	pag. 6
Risposta al secondo punto del quesito	pag. 6
Risposta al terzo punto del quesito	pag. 6
Risposta al quarto punto del quesito	pag. 7
Risposta al quinto punto del quesito	pag. 12
Risposta al sesto punto del quesito	pag. 12
Risposta al settimo punto del quesito	pag. 13
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag. 13
Risposta al nono punto del quesito	pag. 15
Risposta al decimo punto del quesito	pag. 15
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag. 15
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag. 15

**Beni in Camponogara (Ve) – via Premaore n. 24
CF Fg 4 mapp. 59 sub 5 – appartamento**

Lotto UNICO

Risposta al primo punto del quesito

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

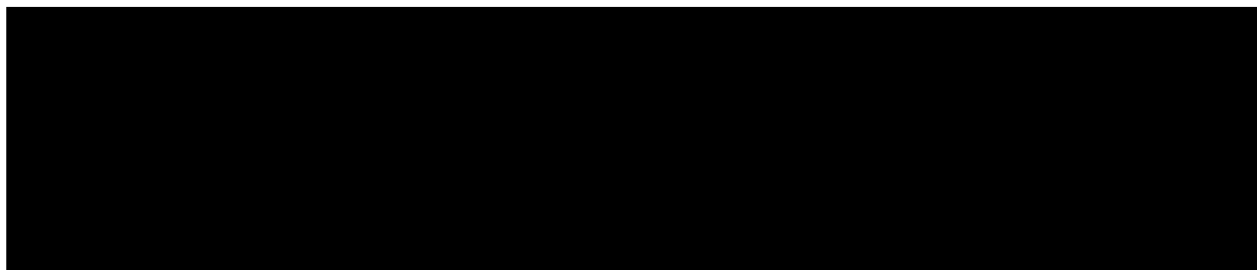
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di abitazione sita al piano terra di ex edificio rurale ristrutturato nel tempo, dotata di scoperto privato esclusivo e di porzione di scoperto in comune con altra limitrofa unità immobiliare

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: C1.1 (art. 56 N.T.O.) e ridotta fascia ad ovest in zona E (art.62 N.T.O.)

Servizi presenti nella zona: supermercato, residenza per anziani, uffici comunali e di prossimità

Servizi offerti dalla zona: distretto sanitario

Caratteristiche zone limitrofe: rurali

Importanti centri limitrofi: Dolo, Fossò, Mira

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta

Attrazioni storiche: Villa Pisani a Stra e Ville Riviera del Brenta

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria locale, rete autobus ACTV

Identificativo corpi:

sito in Camponogara (Ve) - via Premaore n. 24

Quota e tipologia del diritto

 - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Camponogara (Ve):**Intestazione:****Foglio 4, particella 59, subalterno 5 (ex part. 59 sub. 4)**

indirizzo via Premaore n. 24 – Camponogara (Ve), piano terra, Comune di Camponogara, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie mq 93 / tot escluse aree scoperte mq 79, rendita € 206,58.

Derivante da: Divisione del 14.02.2005 n. VE 0042216 (Elaborato planimetrico allegato).

Confini: a Nord con mapp. 227 di proprietà di terzi, ad Est con mapp. 359 e sub 7 del mapp. 59, a Sud con sub. 8 del mapp. 59 ed a Ovest con subb. 1 e 2 di proprietà di terzi.

Note sulla conformità catastale: la scheda catastale non è conforme in quanto dovrà essere aggiornato con lo stato effettivo dell'u.i. . La spesa necessaria (rilievo, restituzione grafica e presentazione del Docfa) si preventiva di € 2.400,00 oneri compresi.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

La sottoscritta in data 01.02.2024 ha presentato domanda di accesso atti al Comune di Camponogara indicando come chiavi di ricerca l'indirizzo dell'immobile, i dati catastali, i nominativi degli intestatari attuali e pregressi, come desumibili dalla documentazione in possesso (visure catastali storiche) e dalla banca dati dell'archivio comunale (la ricerca è stata effettuata ad opera del funzionario comunale preposto) . Le pratiche rinvenute sono le seguenti:

Numero pratica: **46/89**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Oggetto: ampliamento fabbricato ad uso abitativo

Rilascio in data 13.07.1989

Numero pratica: **35/97**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Oggetto: progetto di ristrutturazione con sopraelevazione

Rilascio in data: non rilasciata

Numero pratica: **103/97**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Oggetto: ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione

Rilascio in data: sospesa con parere negativo

Numero pratica: **73/98**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Oggetto:

Rilascio in data: non rilasciata

Numero pratica: **174/98**

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Oggetto: Ristrutturazione porzione di fabbricato ad uso residenziale e annessi agricoli

Presentazione in data: 23.10.1998

Rilascio in data : 03.03.1999

Condizioni:

- 1) la cucina sia dotata di canna di aspirazione dei fumi e dei vapori;
- 2) la cucina sia dotata di superficie aereo illuminante conteggiata come previsto dagli art. 44 e 45 titolo IV del R.C.I. in quanto le uniche superfici finestrate sono poste in un portico semichiuso profondo ml. 4.

Abitabilità rilasciata in data 30.08.2001

La sottoscritta esperta 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 alla scrivente dal medesimo ufficio.

L'esperta precisa di non aver avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tantomeno al programma di ricerca delle pratiche edilizie: quest'ultimo, anche da quanto riferito dall'addetto dell'Ufficio Edilizia Privata, potrebbe non essere opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta e proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici /catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

Non è quindi escluso che in archivio possano essere conservate altre pratiche.

4.1.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra la documentazione reperita in Comune e la verifica dello stato attuale sul posto, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Sullo scoperto in comune ad altra unità sono state erette delle baracche ad uso garage/ricovero attrezzi realizzate senza alcun titolo edilizio, che dovranno quindi essere rimosse.
2. Nell'ultimo progetto approvato le due arcate del portico del prospetto sud (che si rammenta essere un bene comune anche all'unità immobiliare soprastante) erano previste, quella a sinistra totalmente libera fino a terra mediante demolizione di n. 2 porzioni di muratura di altezza inferiore al metro e quella di destra mantenendo il muretto esistente; in realtà le arcate sono state entrambe aperte fino a terra.
3. Si rilevano delle modifiche forometriche alle finestre dell'abitazione con affaccio nel portico (più alte di quanto previsto negli elaborati grafici di progetto) probabilmente eseguite per reperire una maggior superficie illuminante per le stanze dove esse sono attestate.
4. Nonostante nell'elaborato grafico dello stato di progetto e tavola comparativa allegati alla concessione 174/98 non ne fosse stata prevista la chiusura, allo stato attuale la porta di accesso dal portico alla camera matrimoniale risulta orbonata.
5. La camera matrimoniale ha dimensioni inferiori rispetto al progetto approvato e non rientranti nella tolleranza del 2% (mq. 15, 28 anziché mq.16,11 come riportato nel progetto approvato).
6. Lungo tutto il prospetto nord è stata affiancata una tettoia in legno con copertura in lastra ondulata finto coppo senza alcuna autorizzazione, che dovrà quindi essere rimossa.
7. Nel prospetto nord senza autorizzazione è stato realizzato un muretto in prossimità del confine con la proprietà adiacente; essendo incerta la sua ubicazione (a cavallo del confine ovvero

completamente realizzato all'interno di una delle due proprietà adiacenti) non ci si può esprimere in merito alla sua eventuale sanatoria.

Per tutte le difformità, tranne quelle elencate ai n. 1 e 6 (per le quali si prevede la demolizione e lo smaltimento in discarica autorizzata con un costo complessivo presunto pari ad € 2.500) e la n.7 (oltre alle eventuali che potranno emergere in fase di verifica da parte di un tecnico incaricato al rilievo dettagliato dell'immobile), interpellato il tecnico dell'edilizia privata del Comune di Camponogara, è emersa la possibilità che l'immobile oggetto di stima possa essere regolarizzato a cura e spese dell'aggiudicatario mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ad intervento concluso ex art. 37 c. 4 T.U.E. ove sussista la doppia conformità (l'intervento realizzato deve risultare conforme tanto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, quanto a quella vigente alla presentazione della domanda).

I costi presunti, comprensivi di onorario del tecnico incaricato al rilievo, restituzione grafica e presentazione della pratica al Comune, diritti segreteria, sanzione, etc.. sono pari ad : € 10.000,00 circa.

Note sulla conformità edilizia: Non conforme, da regolarizzare.

In ogni caso si precisa che l'ufficio tecnico Edilizia Privata potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili) avanzare anche eventuali richieste di pratiche integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione sopra indicata, e nel mentre della successiva fase istruttoria condotta dalla P.A.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Le informazioni che seguono sono state desunte dal Certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 02.02.2024 e rilasciato dal Comune di Camponogara il 29.02.2024 prot. n. 3632 (allegato in perizia).

Comune di Camponogara fg. 4 mapp. 59:

Strumento urbanistico Approvato:	Variante al Piano Interventi
In forza della delibera:	DCC n. 36/2022 e vigente dal 18.10.22
Zona omogenea:	C1.1/69 e ridotta fascia ad ovest in Zona E sottoposta a vincolo di FASCIA DI RISPETTO STRADALE lungo la via Premaore per una profondità di ml. 20 dalla stessa
Norme tecniche di attuazione:	Art. 56 N.T.O. e art. 26

Si precisa che

-nella **Tav. 1** "Carta vincoli e pianificazione territoriale" della Variante al P.A.T.I. approvata ed efficace dal 08.05.2021 l'area viene indicata come "**Zona di attenzione**" dal **P.A.I. del Bacino Brenta-Bacchiglione**;

-nella **Tav. 3** "Carta delle fragilità" l'area ricade in "**Aree idonee a condizione di tipo B**" (Litologie scadenti, falda freatica poco profonda e pericolosità idraulica) e come "**Area esondabile e/o a ristagno idrico**";

-nella **Tav. 4b** "Carta delle trasformabilità" a nord l'area risulta interna ad un perimetro di "Area di urbanizzazione consolidata".

Inoltre nel P.G.R.A. - Progetto in Aggiornamento 2021-27 del Piano Gestione Rischio Alluvioni l'area viene indicata come **P1-Pericolosità idraulica moderata**.

Descrizione:

L'abitazione oggetto di stima è ubicata al piano terra di un ex edificio rurale novecentesco successivamente ampliato e ristrutturato, con scoperto privato sul fronte secondario e scoperto in comune ad altra unità attestato a sud.

L'accesso all'edificio dalla pubblica via avviene mediante un vialetto in ghiaio che a partire da via Premaore conduce allo spiazzo di fronte allo stesso.

Il fabbricato originario che si sviluppa su due piani fuori terra, presenta una facciata simmetrica tripartita con due archi al centro che individuano il portico e due porzioni laterali finestrate.

L'ingresso all'abitazione, catastalmente identificata con il sub. 5, avviene dalla porta vetrata situata sotto il portico (sub. 7 b.c.n.c. comune al sub. 6 di mq. 32,40 circa) che si apre sulla cucina (mq. 17,98) e da questa si passa ad un secondo vano definito ripostiglio (mq. 13,15) che funge da collegamento tra zona giorno e zona notte, con porta finestra di accesso allo scoperto retrostante.

E' presente inoltre un piccolo disimpegno (mq. 1,75) non finestrato, che permette l'accesso a camera matrimoniale (mq. 15,28) a sinistra, camera singola (mq. 9,93) e bagno (mq. 4,17) finestrato completo di sanitari e doccia.

Lo scoperto privato di pertinenza ha forma poligonale irregolare allungata ed è parzialmente pavimentato con quadrotti in graniglia di cemento nelle immediate adiacenze dell'ingresso e mantenuto a prato con recinzione parziale sul lato più lungo e siepe. Lo scoperto ha una dimensione pari a circa mq. 393 (con misurazione effettuata su planimetria catastale).

Lo scoperto in comune con altra unità, posto a sud dell'abitazione ed identificato catastalmente con il sub. 8 b.c.n.c. comune al sub. 6 ha dimensione pari a circa mq. 430. Si rileva una diversa suddivisione dello stesso rispetto a quanto riportato nell'elaborato planimetrico, con recinzioni in rete metallica sostenuta da pali in cemento ai lati del vialetto d'ingresso, la presenza di un box in lamiera non autorizzato.

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di finitura, risalenti per lo più all'epoca di acquisto da parte dell'esecutata, ovvero all'anno 1981 e con impianto di riscaldamento parziale (termosifoni presenti solo nelle camere e in bagno).

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq. 62,26

La superficie lorda di pavimento è di mq. **81,97**

È posto al piano: terra

L'edificio originario risale presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso

L'edificio è stato parzialmente ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 24

Ha un'altezza utile interna di ml. 2,80

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello condominiale

tipologia: non presente

Infissi esterni

tipologia: ad anta

materiale: legno e vetrocamera

protezione: oscuri

materiale protezione: legno

condizioni: buone

Infissi interni	tipologia: ad anta materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica, condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: ad anta materiale: legno e vetrocamera accessori: maniglia ottone condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: parete cucina e bagno materiale: ceramica condizioni: sufficiente

Impianti:

Citofonico	Non presente
Condizionamento	Split a parete
Elettrico/idrico	Dichiarazione conformità impianto elettrico n. 07/2001 del 27.06.2001 della [REDACTED]
Fognatura	Immobile allacciato alla fognatura comunale. V. all. dichiarazione di conformità allacciamento fognario n. 0198315 del 11.07.2001 rilasciata da [REDACTED]
Gas/termico	Dichiarazione di conformità impianto gas n. 58 del 25.06.2001 della Ditta [REDACTED] all. Caldaia esterna a gas Immergas con serbatoio gas interrato nel giardino N.B.: I termosifoni sono presenti solo nelle camere e nel bagno

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
Appartamento - sub. 5 - piano terra	Sup. lorda di pavimento	81,97	1	81,97	729,00
Scoperto esclusivo	Sup. esterna	393	0,10	39,30	
				121,27	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1/2023

Zona: Centrale/Capoluogo

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 1200/1600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria [REDACTED] dal **15.10.1981** ad oggi

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Alberto Tessiore, in data 15.10.1981, rep. n. 27172/14850;

registrato a Mestre, in data 04.11.1981 al n. 2685 Serie 2 A. Privati;

trascritto a Venezia, in data 14.11.1981, ai nn. 20004/16454.

Note: le [REDACTED] vendono alla [REDACTED] la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito a Fossò in via Castellaro e identificato al CT Fg 5 mappali 340 (vigneto di are 8,50) e 253 (seminativo di are 9,50) e appezzamento di terreno con fabbricato rurale sito in Camponogara in via Premaore ed identificato al **CT Fg 4 mapp. 58 (vigneto di are 29,50) e 59 (fabbricato rurale di are 10,40).**

N.B. E' chiaro che l'attuale consistenza della proprietà è variata in seguito a frazionamenti e successive vendite.

Identificativo corpo:

sito in Premaore n. 24 – Camponogara (Ve)

Da quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate alla data 08.02.2024 non risultano contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto di pignoramento.

Occupato dall'esecutata [REDACTED]

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente: Sconosciute

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

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

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Sconosciute

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Sconosciute

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria n. 4160 del 31.05.2010**

iscritta in data 31.05.2010 ai nn. 18629/4160 a favore di Banca di Credito Cooperativo del veneziano Soc. Coop. Contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;

A rogito notaio Spina Nicoletta in data 28.05.2010 ai nn. 33444/7726;

- annotazione di atto modificativo di durata mutuo in data 19.02.2019 al n. 776 di formalità.

6.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento n. 26569 del 23.10.2023 della Corte d'Appello di Venezia

trascritto in data 23.10.2023 nn 35676/26569 a favore di BCC NPLS 2021 Srl e a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota piena proprietà del bene identificato al Fg 4 mapp. 59 sub. 5 del Comune di Camponogara.

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Sconosciute

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Sconosciute

6.3 Misure Penali: Sconosciute

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: condominio non costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: da adeguare

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: da realizzare rampa di superamento gradino esterno all'abitazione

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Nel caso in esame il calcolo del valore del bene è determinato con il metodo sintetico-comparativo sulla base di fonti dirette (indagini di mercato sul territorio di Camponogara) e indirette (Valori O.M.I. 1° SEMESTRE 2023).

FONTE INDIRETTA

Determinazione della stima sulla base dei valori O.M.I. riferiti al 1 semestre 2023 per la zona centrale. Abitazione – stato conservativo ottimo – min/max €/mq 1.200/1600.

Viene preso in considerazione il dato riferito allo stato conservativo ottimo, ma con valore minimo di €/mq 1.200 al quale verrà applicato un coefficiente riduttivo dello 0,60 in quanto trattasi di immobile abitativo, in stato mediocre poiché solo parzialmente ristrutturato da circa 23 anni, con impianto di riscaldamento parziale e finiture perlopiù obsolete.

€ 1200 x 0,60 = €/mq 720.

FONTE DIRETTA

Operatori settore immobiliare della zona e dati ricavati da annunci immobiliari.

La scrivente ha consultato alcuni operatori immobiliari della zona ed annunci immobiliari relativi ad immobili abitativi di similare tipologia e dimensione e ubicazione.

È risultata una valutazione variabile tra €/mq 790,00, €/mq 543,00 ed €/mq 880,00.

Si ritiene congruo considerare il valore unitario derivante dalla media di questi tre valori pari a €/mq 737,66.

Il dato unitario di stima risulta quindi dalla media dei prezzi desunti dalla fonte diretta e da quella indiretta

€/mq $(720,00 + 737,66) / 2 =$ €/mq 728,83 arrotondato ad €/mq 729,00.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 1.200/1.600;

Altre fonti di informazione: Annunci immobiliari online

8.3.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	121,27	€ 729,00	€ 88.405,83
Valore corpo / Valore complessivo intero			€ 88.405,83
Valore di stima			€ 88.405,83

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale €/mq</i>	<i>Valore diritto e quota €</i>
Appartamento	121,27	729,00	88.405,83

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 8.840,58
- Spese tecniche presunte di regolarizzazione edilizia e agg. catastale: € 12.400,00
- Spese di demolizione e conferimento in discarica autorizzata: € 2.500,00

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **64.336,25**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente nel sito Regione Veneto all'indirizzo:

https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php

Il documento potrà essere redatto da un tecnico incaricato al costo stimato di € **300,00**.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: /

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, di Stato civile dell'esecutata del 21.02.2024
3. Estratto mappa Fg 4 mapp. 59
4. Visura storica per immobile Fg 4 mapp. 59 sub. 5
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
6. Planimetria catastale Fg 4 mapp. 59 sub. 5
7. Atto di compravendita notaio Albero Tessiore di Mira rep. nn. 27172/14850 del 15.10.1981
8. Concessione edilizia n. 174/1998
9. Abitabilità del 30.08.2001
10. Dichiarazione allacciamento fognario n. 198315 del 11.07.2001
11. C.D.U. con allegati
12. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 08.02.2024
13. Comunicazione Consorzio di Bonifica Bacchiglione del 08.02.2024
14. Ispezione ipotecaria del 25.03.2024
15. Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro, ipotecaria e catastale.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO	Abitazione al piano terra in edificio con ampio portico e scoperto in comune con altra u.i. e tratto di scoperto esclusivo .
Diritto reale staggito e Quota proprietà	
Identificativo catastale	Comune di Camponogara (Ve) Foglio 4, particella 59, subalterno 5 (ex part. 59 sub. 4) indirizzo via Premaore n. 24 – Camponogara (Ve), piano terra, Comune di Camponogara, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie mq 93 / tot escluse aree scoperte mq 79, rendita € 206,58.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.336,25

Mestre-Venezia
27-03-2024
L'Esperta alla stima
Arch. Anna Pizziolo