

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

promossa da

[REDACTED]
rappresentata dal procuratore speciale
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 91/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/09/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia BIANCHI**

Custode giudiziario dei beni: **Avv.to Silvia BACCI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto unico

Si tratta di un appartamento al piano secondo con i seguenti vani ricavati da preesistenti annessi rustici: un garage al piano terra, vari magazzini al piano terra, un fienile al piano primo e un pollaio-porcile al piano terra, facente parte di un fabbricato costituito complessivamente da [REDACTED] (cui una non oggetto di stima) con scoperto comune, in Comune di Fuclea (VE), frazione G. [REDACTED] Via Antonio [REDACTED] in aperta campagna (zona agricola).

[REDACTED] 24 agosto 2022
[REDACTED]

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza

Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P

Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027 S. Donà di Piave (VE)

telefono: 0421332720

Email: stefano.barbazza@virgilio.it

Pec: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Scheda informativa

Si tratta di un appartamento al piano secondo con i seguenti vani ricavati da preesistenti annessi rustici: un garage al piano terra, vari magazzini al piano terra, un fienile al piano primo e un pollaio-porcile al piano terra, facente parte di un fabbricato costituito complessivamente da due abitazioni (di cui una non oggetto di stima) con scoperto comune, in Comune di Eraclea (VE), frazione La Turchia, Via Bernini n. 3/A, ubicato in aperta campagna (zona agricola).

Identificativi catastali:

Ufficio Provinciale di Venezia - Comune di Eraclea - Via Bernini n. 3 -

Catasto Fabbricati - Foglio 18 - Mappale 94 -

* Subalterno 4, Categoria A/3 (appartamento);

* Subalterno 5, Categoria C/6 (garage);

* Subalterno 6, Categoria C/2 (magazzini - fienile - pollaio - porcile);

* Subalterno 7, Categoria C/2 (magazzino);

* Subalterno 2, bene comune non censibile, portico, comune ai Subalterni 4 - 5 - 6;

e Subalterno 1, bene comune non censibile, area scoperta, comune ai Subb. 3 - 4 - 5 - 6 - 7.

1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sul bene pignorato

Dalle visure eseguite all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

ISCRIZIONI

- In data 05/02/2009 ai nn. R.G. [redacted] e R.P. [redacted] - Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di euro 171.600,00 (Capitale euro 114.400,00), Atto Notarile Pubblico datato 26/01/2009 rep. n. 10687 e racc. n. 6328 del Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE), a favore di [redacted] - [redacted] - con sede a [redacted] - codice fiscale [redacted] contro [redacted] e [redacted] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 ciascuno, quindi per l'intero.

- In data 06/06/2018 ai nn. R.G. [redacted] e R.P. [redacted] - Ipoteca [redacted] [redacted] per la somma complessiva di euro 120.155,30 (Capitale euro 60.077,65), derivante da 0420 Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Atto datato 04/06/2018 rep. n. 1616/11918 dell' [redacted] - Riscossione di Rima, a favore di [redacted] - con sede a [redacted] - [redacted] contro [redacted] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni. Si segnala che l'ipoteca colpisce anche altra unità

immobiliare identificata catastalmente al Catasto Fabbricati - Comune di Eraclea (VE) - Foglio 18 Mappale 94 Subalterno 3, per la quota di 75/1000 di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

A margine della suddetta Iscrizione si evidenzia l'Annotazione del 26/08/2020 ai nn. R.G. 24081 e R.P. 3308, quale "Riduzione di somma", per cui la somma viene ridotta da euro 60.077,65 a euro 2.689,29 (riduzione ipoteca da euro 120.155,30 a euro 5.378,58), [redacted] del 21/08/2020 rep. n. 210/1920, [redacted] della Corte di Cassazione con sede in Roma (R.D.) - [redacted] n. 1012, a favore di [redacted], contro [redacted].

TRASCRIZIONI

- In data 08/04/2022 ai nn. R.G. 11999 e R.P. 8520 - Verbale di Pignoramento Immobili - Atto Giudiziario del 15/03/2022 rep. n. 1467 degli Ufficiali Giudiziari di Venezia, a favore di [redacted] - codice fiscale [redacted] contro [redacted] Gurian relativamente agli immobili oggetto della presente relazione [redacted].

2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari

Le unità immobiliari sono pignorate per la quota intera (1/1) della piena proprietà [redacted].

Esecutati:

[redacted]

3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati

I beni pignorati si trovano in Comune di Eraclea (VE), frazione Ca' Turcata, Via Bernini n. 3/A, in aperta campagna (zona agricola).

4) Indicazione del prezzo base d'asta

- Valore di stima euro 154.000,00

A tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni /
decurtazioni:

- costi per ripristino conformità (sanatoria, ecc.) euro - 4.500,00

- ~~costi per demolizione, carteggiatura e copertura~~ euro ~~2.000,00~~

- ~~costi per il taglio e la messa in sicurezza delle parti in cemento~~ euro ~~2.000,00~~

- ~~costo di allineamento del fondo con il piano regolatore~~ euro ~~1.000,00~~

- decurtaz. 10% per assenza di garanzie per vizi occulti euro - 15.400,00

- costi per la cancellazione formalità pregiudizievoli euro - 623,00

- costo per redazione di Certificazione Energetica euro - 200,00

Restano euro 128.777,00

~~Il prezzo base d'asta è pari a~~ ~~128.777,00~~

Il prezzo base d'asta è pari a quello del lotto ~~128.777,00~~

al netto delle detrazioni, nello stato di fatto in cui
si trova

(euro-centoventinovemila/00)

~~Il prezzo base d'asta è pari a quello del lotto al netto delle detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova (euro-centoventinovemila/00)~~

Sommario

1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI	Pg 08
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	Pg 08
3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 09
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 09
5. CONFINI.....	Pg 11
6. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 11
7. STATO DI POSSESSO.....	Pg 12
8. DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg 13
9. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 17
10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	Pg 20
11. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 22
12. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 28
13. SPESE FISSE E DI GESTIONE.....	Pg 29
14. VALUTAZIONE DEI BENI	Pg 29
15. REGIME FISCALE DELLA CESSIONE.....	Pg 31
16. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Pg 32
17. ALLEGATI.....	Pg 32
18. SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA.....	Pg 33

PREMESSA

- * In data 10/05/2022 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come da quesiti successivamente elencati;
- * in data 10/05/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;
- * in data 11/05/2022 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato **A1**;
- * in data 09/06/2022 lo scrivente, assieme al Custode Avv.to Silvia Bacci, non ha potuto effettuare il previsto sopralluogo per assenza degli esecutati;
- * lo scrivente non è riuscito ad eseguire sopralluogo fino al 16/08/2022 in quanto nelle date fissate durante il mese di luglio i familiari dell'esecutato avevano contratto il Covid;
- * in adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Eraclea (VE), e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare l'immobile oggetto di stima;

* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

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, della eventuale garanzia o vincolo di cui il bene è gravato, nonché di tutti gli altri elementi che incidono 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) allegghi 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. identificato catastale

5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'adempimento di cui all'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 telematici.

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 ricevere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti ed all'uso della forza pubblica, a **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.

Beni in Comune di Eraclea (VE)
frazione Ca' Turcata – Via Antonio Bernini n. 3/A

LOTTO UNICO

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà ([REDACTED]) di un appartamento al piano secondo con i seguenti vani ricavati da preesistenti annessi rustici: un garage al piano terra, vari magazzini al piano terra, un fienile al piano primo e un pollaio – porcile al piano terra, facente parte di un fabbricato costituito complessivamente da due abitazioni (di cui una non oggetto di stima) con scoperto comune, in Comune di Eraclea (VE), frazione Ca' Turcata, Via Antonio Bernini n. 3/A, ubicato in aperta campagna (zona agricola), a circa 6,5 km dal Municipio del paese.

In allegato A2 si riporta l'estratto mappa catastale con individuato il Mappale 94, sul quale insistono le unità immobiliari pignorate, oltre ad altra unità non oggetto di stima e in allegato A3 l'elaborato planimetrico con evidenziati i beni in esame.

1) Generalità degli esegutati

[REDACTED]

2) Completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa ?

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata incompleta nella parte riguardante il Catasto, tuttavia il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione ed ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l'Agenzia del Territorio mediante

richiesta delle planimetrie catastali.

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

Esaminati gli atti, la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento al piano secondo con i seguenti vani ricavati da preesistenti annessi rustici: un garage al piano terra, vari magazzini al piano terra, un fienile al piano primo e un pollaio – porcile al piano terra, facente parte di un fabbricato costituito complessivamente da due abitazioni (di cui una non oggetto di stima) con scoperto comune, in Comune di Eraclea (VE), frazione Ca' Turcata, Via Antonio Bernini n. 3/A, ubicato in aperta campagna (zona agricola), a circa 6,5 km dal Municipio del paese.

Per le caratteristiche e le destinazioni d'uso dei beni, lo scrivente ritiene che non sia praticabile la vendita per corpi separati, benché dal punto di vista catastale siano individuati singolarmente, trattandosi di un appartamento con pertinenti vani ricavati da annessi rustici.

Lo scrivente pertanto elabora la presente stima considerando le varie unità catastali correlate fra loro a formare un Lotto Unico.

4) Identificazione catastale del bene

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, i beni sono identificati come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Eraclea – Via Bernini n. 3 -

Foglio 18 – Mappale 94 –

*** Subalterno 4, Categoria A/3 (appartamento), Classe 5, Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale, Piani T, 1, 2 – Rendita Catastale euro 315,56; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 27/06/1994 prot. n. 9647.2;**

Intestati:

~~-----~~
* **Subalterno 5, Categoria C/6** (garage), Classe 3, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 26 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 20,61; in allegato **B3** si riporta la visura catastale e in allegato **B4** la planimetria catastale del 16/06/1997 prot. n. C02192.1;

* **Subalterno 6, Categoria C/2** (magazzini – fienile - pollaio – porcile), Classe 4, Consistenza 225 mq, Superficie Catastale 228 mq, Piani T, 1 – Rendita Catastale euro 92,96; in allegato **B5** si riporta la visura catastale e in allegato **B6** la planimetria catastale del 16/06/1997 prot. n. C02192.1;

* **Subalterno 7, Categoria C/2** (magazzino), Classe 8, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 17 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 10,74; in allegato **B7** si riporta la visura catastale e in allegato **B8** la planimetria catastale del 27/06/1994 prot. n. 9647.2;

alle suddette unità immobiliari seguono e competono i seguenti beni comuni non censibili:

* Subalterno 1, quale area scoperta, comune ai Subalterni 3 – 4 – 5 – 6 – 7;

* Subalterno 2, quale portico, comune ai Subalterni 4 – 5 – 6;

in allegato **B9** si riporta l'elaborato planimetrico datato 27/06/1994 prot. n. 9647 con l'elenco dei subalterni appartenenti al Mappale 94.

Al Catasto Terreni il Mappale 94 sul quale insistono le unità immobiliari pignorate, oltre ad altra unità non oggetto di stima, risulta Ente Urbano di mq 1.990, si veda in allegato **B10** la visura catastale.

Conformità catastale

a) Subalterno 4 (appartamento)

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, anche se l'ultima pratica edilizia approvata (Concessione Edilizia del 12/02/1994 pratica n. 98/93V) riporta una configurazione dell'appartamento difforme dallo stato dei luoghi.

b) Subalterno 5 (garage)

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto, anche nel piano, il solaio di copertura ed inoltre in planimetria è denominato "garage" mentre nel in progetto edilizio è definito "ricovero attrezzi agricoli".

c) Subalterno 6 (magazzini – fienile – pollaio – porcile)

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto presentano diversa distribuzione in quanto, oltre a segnare il fatto che il pollaio – porcile è stato parzialmente

demolito nella porzione denominata portico e ripostiglio.

d) Subalterno 7 (magazzino)

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi. Si segnala che in planimetria è denominato "magazzino" mentre nel progetto edilizio è indicato come "deposito".

Lo scrivente non dichiara la conformità catastale, per le difformità sopra citate, che saranno meglio dettagliate al Capitolo n. 9 "Regolarità edilizia".

Si quantifica un costo di circa euro **2.000,00** (duemila) per l'aggiornamento catastale, consistente nella redazione delle nuove planimetrie e del relativo elaborato planimetrico.

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale si riportano di seguito i confini degli immobili:

- l'appartamento (Subalterno 4) confina su tutti i lati con distacco su scoperto;
- il garage (Subalterno 5) e i tre vani al piano terra (Subalterno 6), formanti corpo unico, confinano da Nord e verso Est con scoperto comune, porticato comune, appartamento Sub. 4 e appartamento Sub 3;
- il ripostiglio (Subalterno 7), il porticato, il pollaio - porcine (Subalterno 6), formanti corpo unico, confinano su tutti i lati con scoperto;
- il fienile (Subalterno 6) confina da Nord e verso Est con distacco su scoperto su tre lati e appartamento Sub. 4 e appartamento Sub 3.

6) Atti di provenienza

I suddetti immobili sono pervenute a [redacted]
[redacted]

*** quanto al Mappale 94 - Subalterno 4**

- Atto di compravendita datato 04/10/1996 rep. n. 237541 del Notaio [redacted] di San Donà di Piave (VE), trascritto a Venezia in data 21/10/1996 ai nn. R.G. 23472 e R.P. 16335, mediante il quale i Signori [redacted], in parti eguali e pro-indiviso, hanno acquistato il **Subalterno 4** (appartamento), oggetto della presente relazione di stima, si veda in allegato **C1** la Nota di Trascrizione.

Nella sopra riportata Nota, relativamente alla vendita, viene precisato che la proprietà del

Subalterno 4 è associata “con la comproprietà sul mappale 94 (novantaquattro) subalterno 1 (uno), bene non censibile, comune ai subalterni 3, 4, 5, 6 e 7 e subalterno 2 (due), che identifica il porticato comune ai subalterni 4, 5 e 6, precisandosi che al mappale 94 (novantaquattro) subalterno 4 (quattro) oggetto della presente vendita, viene dato l'uso esclusivo del predetto portico identificato dal subalterno 2 (due)”.

Inoltre l'atto sopra citato puntualizza che “alla unità immobiliare sopra descritta segue e compete la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e sullo scoperto a sensi dell'art. 1117 del C.C.”.

*** quanto al Mappale 94 - Subalterni 5 – 6 – 7**

- Atto di compravendita datato 22/02/2006 rep. n. 395100 e racc. n. 57484 del [redacted] di Piave
[redacted] di San Donà di Piave (VE), registrato a San Donà di Piave (VE) il 07/03/2006 al n. 638 Serie 1T e trascritto a Venezia in data 09/03/2006 ai nn. R.G. 10380 e R.P. 6172, mediante il quale [redacted] sono divenuti pieni proprietari, in regime di comunione dei beni, dei **Subalterni 5 – 6 – 7**, si veda in allegato C2 la copia dell'atto notarile e la Nota di Trascrizione.

Lo scrivente, avendo recuperato, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni, copia degli atti notarili precedenti, li allega alla presente relazione:

- Compravendita privata scritta datata 08/07/1972 rep. n. 7091 e racc. n. 2425
[redacted] di San Donà di Piave (VE), registrata a San Donà di Piave (VE) il 22/03/1972 al n. 577 Vol 46 e trascritta a Venezia in data 01/04/1972 ai nn. 5309/4226, si veda allegato C3;

- Atto di compravendita datato 26/06/1973 rep. n. 11195 del [redacted] di
San Donà di Piave (VE), registrato a San Donà di Piave (VE) il 12/07/1973 al n. 1458 Vol. 48 e trascritto a Venezia in data 14/07/1973 ai nn. R.G. 13136 e R.P. 10732, si veda allegato C4.

7) Stato di possesso

Le unità immobiliari sono occupate dagli esecutati; dalla verifica effettuata dallo scrivente

presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di San Donà di Piave, non sussistono contratti di affitto / locazione.

8) Destinazione Urbanistica

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.).

A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, per le parti compatibili con il PAT, è diventato il **Piano degli Interventi** fino all'adozione della variante generale di adeguamento del PI al PAT. (L.R. 11/2004 art. 48 comma 5 bis).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale di Eraclea n. 52 del 19 agosto 2021 è stato adottato il **Secondo Piano degli Interventi**, consultabile on-line nella pagina Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito, secondo quanto previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004.

--- o ---

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004 si applicano le misure di salvaguardia dalla data di adozione del nuovo strumento di pianificazione, secondo il seguente disposto normativo:

“Dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902. Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori e successive modificazioni. Il periodo massimo è di cinque anni, quando lo strumento sia stato trasmesso per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di tre anni.”

Essendo ancora vigente il periodo di salvaguardia, lo scrivente riporta le destinazioni della zona in cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione, sia del Primo Piano degli

Interventi, sia del Secondo Piano degli Interventi.

Primo Piano degli Interventi (ex PRG)

Nel Primo Piano degli Interventi gli immobili ricadono in **Zona Territoriale Omogenea “E2”** descritta nell’Art. 50 delle Norme Tecniche Operative che si riporta di seguito:

ART. 50 - SOTTOZONE “E 2”.

“Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all’estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 24/85 e dell’abaco tipologico per le zone agricole relativamente alle classi: A3 – A4 – A5 – A6 – A9 – A10 – A11.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell’integrità del territorio agricolo, rispettando l’orientamento dominante degli edifici preesistenti.”

In allegato **D1** si riporta lo stralcio mappa del primo Piano degli interventi con evidenziato l’immobile in esame, e l’Art. 50 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) sopra pertinenti.

Secondo Piano degli Interventi (adozione DCC 52 del 19/08/2021)

Nel Secondo Piano degli Interventi gli immobili ricadono in **Zona Territoriale Omogenea “E1”** descritta nell’Art. 49 delle Norme Tecniche Operative che si riporta di seguito:

ART. 49 - SOTTOZONE “E1”

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

Sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 24/85 e dell’abaco tipologico per le zone agricole relativamente alle classi: A9 – A10 – A11.

Le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti a edifici già esistenti e rispettare l’orientamento dominante degli edifici preesistenti.

In allegato **D2** si riportano lo stralcio del Piano Regolatore Generale e l’articolo 49 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) sopra pertinenti.

----- O -----

Per tutti e due Piani degli Interventi (Primo e Secondo) valgono le prescrizioni dell'Art. 48 che si riporta di seguito:

ART. 48 - ZONE "E"

In tutte le aree classificate come agricole, zone "E", devono essere rispettate le seguenti norme edilizie :

- Altezza massima degli edifici residenziali : PT + due piani abitabili.
- Altezza massima degli annessi rustici: ml. 8,50
- Altezza massima dei fabbricati per l'allevamento zootecnico intensivo: ml. 10

Nel caso di ampliamento o ricostruzione di edifici sottoposti a grado di protezione l'altezza massima consentita è quella specifica dell'edificio oggetto di intervento.

Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

- Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00 oppure nel caso di edifici con pareti non finestrate ml. 6.00.
- Distanza minima dai confini = ml. 5,00, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.
- Distanza minima dalle strade comunali = ml. 10,00
- Distanza minima dalle strade provinciali = ml. 20,00
- Distanza minima dalle strade statali = ml. 30,00

Per gli edifici compresi in questa zona valgono le norme relative alle classi A3 – A4 – A5 – A6 – A9 – A10 – A11 dell'abaco tipologico per le zone agricole.

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato nell'ambito degli edifici rurali, siano essi adibiti a funzioni residenziali oppure ad annessi agricoli. Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le

singole sottozone, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria ed alla L.S. 122/89.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito negli edifici soggetti a grado di protezione secondo le modalità stabilite nelle singole schede di pertinenza di ogni edificio.

Nelle zone agricole sono sempre ammessi i seguenti interventi :

a) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;

b) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.

Gli edifici residenziali dovranno inoltre rispettare le seguenti norme:

- i fabbricati devono disporsi, quando possibile, secondo l'asse est-ovest, allo scopo di migliorare le condizioni di soleggiamento;

- le caratteristiche volumetriche morfologiche devono corrispondere a criteri di semplicità e compattezza;

- gli edifici devono aver copertura a falde o a padiglione;

- i portici dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica;

- i serramenti e gli oscuri dovranno essere di legno; non sono ammessi avvolgibili (persiane), controfinestre in metallo esterne e serramenti metallici in genere.

Ad esclusione delle attività agrituristiche, gli alloggi ad uso residenza stabile, caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq di s.n.p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

In ogni caso, si fa espresso rinvio alla normativa vigente in materia.

Il Piano Regolatore Generale identifica con apposito simbolo tutte le attività produttive fuori zona esistenti nelle aree agricole, specificando che per ognuna di esse gli eventuali

ampliamenti devono rispettare quanto previsto dall'art. 41 del P.T.R.C.: volume massimo 1000 mc, superficie max 250 mq, indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq; l'ampliamento deve essere realizzato in continuazione dei volumi esistenti.

Le attività produttive di cui alla L.R. 11/87 sono puntualmente individuate negli elaborati grafici di piano e sono disciplinate nell'allegato n. 9) alle N.T.A. " Schede di normativa adeguate al voto regionale" di cui alla Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 11/87, approvata con D.G.R. n. 710/99.

In allegato **D3** si riporta l'Art. 48 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) sopra pertinenti.

9) Regolarità Edilizia

Relativamente al fabbricato che risulta iniziato in data anteriore al primo settembre 1967, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Eraclea sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) Concessione Edilizia del 20/10/1993 pratica n. 98/93, per ristrutturazione fabbricato esistente in zona agricola (ristrutturazione e modifica di un alloggio esistente al piano secondo), a nome di *Francesco M. Paganò*; si veda in allegato **E1** copia del provvedimento; in allegato **E2** copia del progetto con piante – sezioni e prospetti; in allegato **E3** copia del progetto dell'impianto di smaltimento per fognatura;
- 2) Concessione Edilizia del 12/02/1994 pratica n. 98/93V, quale ampliamento al piano secondo per ricavo di servizio igienico, a nome di *Francesco M. Paganò*; si veda in allegato **E4** copia del provvedimento e in allegato **E5** copia del progetto di variante;
- 3) Permesso di Abitabilità n. 98/93 del 13/01/1999, a nome di *Francesco M. Paganò*, relativamente al solo alloggio identificato catastalmente con il Subalterno 4 (appartamento), si veda allegato **E6**; per l'ottenimento di tale abitabilità sono stati depositati all'Ufficio Tecnico Comunale sia la certificazione di regolare esecuzione (si veda allegato **E7**), depositata in data 25/11/1998, sia la dichiarazione di conformità di cui all'art. 4 – 1° comma del DPR n. 425 del 22/04/1994 (si veda allegato **E8**), depositata in data 12/01/1999;

4) si evidenzia che l'abitabilità sopra riportata è stata rilasciata benché lo stato legittimante dell'appartamento (Subalterno 4) – Concessione Edilizia del 12/02/1994 pratica n. 98/93V - non corrisponda allo stato dei luoghi come effettivamente riportato nella planimetria catastale datata 27/06/1994 prot. n. 9647.2 (qui in allegato **B2**);

5) in data 08/01/2008 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.E.) con Pratica Edilizia n. 04/08, per lavori di rifacimento manto copertura, massetti al piano terra e al primo piano ed intonaci interni, si veda allegato **E10**;

6) in data 26/06/2006 è stata presentata una seconda D.I.A.E. con Pratica Edilizia n. 279/08 per lavori di manutenzione straordinaria della stalla – fienile e annessi (rifacimento solaio interposto tra piano terra e piano primo; opere di rafforzamento delle fondazioni esistenti; sostituzione di parti strutturali della copertura che presentano segni di deterioramento), si veda allegato **E11**;

7) in data 04/07/2008 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Eraclea inviava una comunicazione avvisando della sospensione della D.I.A.E. relativa alla Pratica n. 279/08 in attesa di integrazioni, quali la sostituzione delle tavole in quanto riportavano un cartiglio errato e la presentazione di una relazione con relativi calcoli statici al fine di verificare l'effettiva necessità di sostituzione del solaio tra il piano terra ed il primo piano;

8) in data 14/07/2008 è stata depositata l'integrazione sopra richiesta, si veda allegato **E12**, ma non sono mai stati depositati la dichiarazione di fine lavori e il Collaudo Statico.

Si segnala inoltre che per quanto riguarda il manufatto ad uso pollaio – porcile non risulta alcun progetto edilizio depositato in Comune, benché sia stato costruito nel 1967 e accatastato nel 1994.

Conformità edilizia

Appartamento - Subalterno 4 -

Lo stato legittimato dell'appartamento è rappresentato dalla Concessione Edilizia n. 98/93

rilasciata in data 20/10/1993 e dalla successiva variante n. 98/93/V rilasciata in data 12/02/1994.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità interne e prospettiche relative all'appartamento al piano secondo; inoltre è stata realizzata una terrazza abusiva. Precisamente sono da segnalare le seguenti difformità:

- a) spostamento del foro finestra del vano scala al piano secondo;
- b) realizzazione di un piccolo vano a uso ingresso ricavato nel pianerottolo del vano scala;
- c) chiusura del collegamento della cucina con il soggiorno mediante l'installazione di una porta;
- d) spostamento della porta di accesso alla camera matrimoniale con arretramento verso l'interno del vano di circa 36 cm;
- e) spostamento della parete divisoria tra il ripostiglio e il bagno di circa 30 cm a scapito della superficie del bagno;
- f) nel vano ripostiglio è stata realizzata una porta nella parete esterna, prospetto Nord-Est, che permette l'accesso alla terrazza coperta abusiva;
- g) nel prospetto Nord-Est, sulla copertura piana dell'appartamento di cui al Subalterno 3 (non oggetto di stima), è stata realizzata una terrazza coperta senza autorizzazione.

Le difformità di cui ai punti a-b-c-d-e-f sono sanabili in quanto non configurano ampliamento del volume esistente; si dovrà presentare al Comune di Eraclea una pratica edilizia in sanatoria per la quale si prevede un costo di euro **4.500,00** (quattromila-cinquecento) per sanzione amministrativa e spese tecniche.

La difformità di cui al punto g non è sanabile perché risulta in contrasto con le norme urbanistiche della zona agricola e il volume esistente dell'intero edificio supera gli 800 mc, pertanto si quantifica un costo di euro **2.000,00** (duemila) per ripristinare lo stato antecedente.

Garage al piano terra (autorizzato dalla documentazione edilizia come ricovero attrezzi agricoli) - Subalterno 5 -

Lo stato legittimato del bene è rappresentato dalla Concessione Edilizia n. 98/93 rilasciata in data 20/10/1993 e successiva variante n. 98/93/V rilasciata in data 12/02/1994.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che il vano è privo di una parete e del solaio di

copertura, pertanto non sussiste la conformità edilizia.

Magazzini – fienile – pollaio - porcile ai piani terra e primo (autorizzati dalla documentazione edilizia come magazzino, stalla e legnaia al piano terra e fienile al piano primo) - Subalterno 6

Stalla

Per quanto riguarda i vani al piano terra denominati “stalla, legnaia e magazzino”, dalla documentazione edilizia legittimante, in sede di sopralluogo sono state rilevate modifiche interne, grazie alle quali si sono ottenuti tre vani invece dei due previsti.

Fienile

Relativamente al fienile al piano primo, in sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità interne:

- * apertura di una porta sul vano – scala pertinenziale all’appartamento in esame per accedere al fienile stesso;
- * realizzazione di un piccolo vano allo stato grezzo comunicante con il fienile e con una camera adiacente dell’appartamento di cui al Subalterno 3 di altra proprietà, tramite un foro grezzo.

Pollaio – porcile

Non risultano elaborati grafici depositati in Comune riguardanti questi corpi edilizi, la cui costruzione è anteriore al 1° settembre 1967. In riferimento al grafico riportato in planimetria catastale, si segnala che la porzione denominata ripostiglio – portico è stata demolita.

Per quanto sopra descritto non si dichiara la conformità edilizia.

Magazzino / deposito – Subalterno 7 -

In sede di sopralluogo si è verificata la corrispondenza dello stato dei luoghi con la documentazione edilizia legittimante: si dichiara pertanto la conformità edilizia per il Subalterno 7.

* * *

In allegato **E13** si riportano le piante con evidenziate in colore giallo e rosso le difformità.

10) Formalità Pregiudizievoli – Gravami e Oneri

Dalle visure eseguite all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio

[REDACTED] In allegato F3 si riporta l'Annotazione.

Spese di cancellazione: euro 294,00

TRASCRIZIONI [REDACTED]

- In data 08/04/2022 ai nn. R.G. 11999 e R.P. 8520 – Verbale di Pignoramento Immobili

– Atto Giudiziario del 15/03/2022 rep. n. 1467 degli Ufficiali Giudiziari di Venezia, a favore

di [REDACTED] (P. [REDACTED]) – codice fiscale

[REDACTED] relativamente agli [REDACTED]

della [REDACTED] relazione per [REDACTED]. In allegato F4 si

riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione: euro 294,00.

In allegato F5 si riportano gli elenchi sintetici delle formalità richiesti con l'ausilio dei dati catastali e dei nominativi degli esecutati.

Tabella n. 1 - Spese cancellazione formalità	
Tipologia	Costo
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] - cancellazione di Ipoteca [REDACTED] Amministrativa/iscossione	€ 294,00
3 - Trascrizione di Pignoramento	€ 294,00
Sommano	€ 623,00

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano complessivamente a circa euro 623,00.

11) Descrizione dei beni

Si tratta di un appartamento al piano secondo con i seguenti vani ricavati da preesistenti annessi rustici: un garage al piano terra, vari magazzini al piano terra, un fienile al piano primo e un pollaio – porcile al piano terra, facente parte di un fabbricato costituito complessivamente da due abitazioni (di cui una non oggetto di stima) con scoperto comune, in

Comune di Eraclea (VE), frazione Ca' Turcata, Via Bernini n. 2, ubicato in aperta campagna (zona agricola) a circa 6,5 Km dal Municipio del paese.

Eraclea è un Comune della Città Metropolitana di Venezia, i cui abitanti sono chiamati eracleensi. Il Comune è al 14° posto come dimensione tra i 44 Comuni della Città Metropolitana, si estende su 95 km², conta 12.206 abitanti e si sviluppa in sette frazioni, precisamente: Brian, Ca' Turcata, Ponte Crepaldo, Stretti, Torre di Fine, Eraclea Mare e Valcasoni.

Ca' Turcata

Il nome di questa località appare per la prima volta nella "Carta Topografica del Regno Lombardo Veneto, incisa a Milano dall'Istituto Geografico Militare dell'I.R. Stato Maggiore Generale Austriaco nel 1833". Era circondata a nord-est dalla vasta palude degli Stretti. Ca' Turcata confina con Isiata, frazione di San Donà di Piave, il cui nome deriva da "Iso'lata" (isola o grande isola), zona che emergeva dal grande Lago della Piave. Non ci sono testimonianze circa l'epoca dei primi insediamenti, ma si pensa che siano avvenuti tra la fine del 1600 e l'inizio del 1700. La frazione si sviluppò dopo il 1920, quando il Consorzio di Bonifica Ongaro Superiore completò la bonifica dell'area.

Nel 1940 don Umberto Mezzaroba, parroco di Grisolera (primo nome del Comune di Eraclea), per raccogliere i fedeli nei giorni di festa, adattò un granaio dei fratelli Giuseppe e Antonio Coppo a luogo di culto. L'anno prima il comune aveva adattato una casa a scuola elementare.

Il 24 aprile 1954 Ca' Turcata divenne parrocchia. Nel 1963 fu terminata anche la costruzione dell'asilo infantile dedicato alla Madonna degli Angeli.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile è ubicato in aperta campagna, in zona periferica, dista circa 7 Km dal centro di San Donà di Piave e circa 6,5 Km dal centro di Eraclea, si trova pertanto in posizione mediana tra i due Comuni.

ACCESSIBILITÀ

L'abitazione è accessibile tramite la Strada Provinciale SP53 (Via Calnova) che collega San Donà di Piave con la frazione di Ca' Turcata, oppure dalla Strada Provinciale SP52 (Via Palazzetto) che collega San Donà di Piave con Eraclea.

DESCRIZIONE GENERALE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono individuate catastalmente con quattro Subalterni, oltre ai due Subalterni quali beni comuni non censibili, di seguito descritte in forma sintetica:

- 1) Appartamento al piano secondo (**Subalterno 4**) composto da soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, corridoio, due bagni e ripostiglio;
- 2) Garage al piano terra (**Subalterno 5**);
- 3) Stalla, fienile, magazzino, pollaio-porcile, ai piani terra e primo (**Subalterno 6**);
- 4) Magazzino (**Subalterno 7**) al piano terra;
- 5) Portico (**Subalterno 2**) b.c.n.c., comune ai Subalterni 4 – 5 – 6 (tutti di proprietà egli esegutati).

Tutti i beni sopra citati condividono l'area scoperta, catastalmente definita "Bene Comune Non Censibile" identificata con il Subalterno 1, insieme con l'altro appartamento posto ai piani terra e primo (Subalterno 3) non oggetto della presente relazione, ma inserito nel medesimo edificio.

Appartamento e annessi fienile, stalla, ecc.



*Edificio con evidenziato l'appartamento **Sub. 3 non oggetto di pignoramento***

La struttura portante della porzione di fabbricato pignorato è costituita da:

- fondazioni in cemento armato;
- travi e pilastri in cemento armato;
- muratura portante da cm 25 / cm 30 in laterizio intonacato;
- nella zona appartamento i solai sono in latero cemento del tipo "bausta"; copertura a due falde con solaio del tipo alla padovana (muretti e tavelloni in laterizio forato) con manto in coppi di laterizio;

- vano scale con pareti in muratura di laterizio intonacato e scale in cemento armato con gradini in cemento liscio;
 - nella zona stalla e fienile, le pareti esterne sono nella parte vecchia in muratura con mattoni di laterizio pieno, nelle porzioni nuove con muratura in laterizio forato e non ancora intonacato; il solaio e la copertura del fienile sono stati realizzati con struttura mista, precisamente con pilastri e travi in acciaio (putrelle tipo IPE e/o HE) e solaio e tetto con travi in legno di abete a vista;
 - la copertura è a due falde con impermeabilizzazione in guaina bituminosa e manto in coppi.
- Il fabbricato cui appartengono i beni in esame ha una superficie coperta al piano terra di circa mq 338; si precisa che tale superficie comprende anche il Subalterno 3 non oggetto di stima.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Appartamento al piano 2° – Subalterno 4

L'appartamento al piano secondo ha ingresso tramite un vano scala autonomo, con accesso dal piano terra, inserito nel porticato di cui al Subalterno 2, sul quale si affacciano, oltre al suddetto ingresso, anche la stalla al piano terra (attualmente dismessa), il fienile e il vano garage (in corso di costruzione). Le scale sono in cemento liscio con parapetto precario realizzato in legno e rete metallica.

L'appartamento al piano secondo consta di:

1) ingresso mq 2,46; 2) soggiorno-pranzo mq 20,85; 3) cucina mq 14,74; 4) disimpegno mq 6,63; 5) camera matrimoniale mq 17,07; 6) bagno pertinenziale alla camera mq 8,16; 7) ripostiglio mq 4,32; 8) bagno comune mq 6,45; 9) camera mq 10,99; 10) camera mq 10,96.

Finiture:

- i pavimenti di soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio e bagni sono stati realizzati con piastrelle in gres; i rivestimenti parietali dei bagni e della zona cottura sono in piastrelle; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- i pavimenti delle camere sono in legno con listoni posati sfalsati in fila dritta con assi paralleli;
- le porte interne sono in legno con lavorazione a pannelli diamantati con maniglie in metallo cromato ottone; la porta che separa il soggiorno dalla cucina è parzialmente vetrata nella parte alta con inserita una suddivisione in sei moduli con vetro stampato;

- il bagno a servizio della camera matrimoniale è dotato di mobile in legno con due lavabi e box doccia ad angolo; water e bidet in porcellana di colore nocciola chiaro, come anche i due lavabi; è dotato di attacco per la lavatrice; si segnala che il soffitto presenta alcune macchie di muffe e/o umidità dovute probabilmente a uno scarso isolamento termico;
- il ripostiglio è dotato di una porta che dà accesso ad una terrazza coperta realizzata abusivamente; nel ripostiglio è installata la caldaia di tipo murale per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria;
- il bagno con accesso dal disimpegno è dotato di water, lavabo posato su mobile in legno, vasca da bagno e box doccia;
- l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas con serbatoio installato nell'area esterna a uso comune; i termosifoni sono in metallo collegati alla caldaia con tubazioni posate all'interno del massetto di pavimentazione;
- condizionamento estivo con pompa di calore e termoconvettore installato nel disimpegno notte;
- l'impianto elettrico è di tipo tradizionale con canaline posate sottotraccia, prese e deviatori a parete e punti luce a soffitto.

Gli impianti sono completi e funzionanti, per quanto dichiarato dalla proprietà, ma considerato che l'agibilità è stata rilasciata a gennaio 1999, è sicuramente consigliabile una verifica di conformità alle vigenti normative.

L'impianto fognario non è collegato alla rete pubblica, in quanto in zona agricola non è presente, pertanto è del tipo a subirrigazione.

Gli immobili insistono sul Mappale 94 non dotato di recinzione.

Si evidenzia che sull'area scoperta del Mappale 94, sorge un manufatto, adibito a ricovero per attrezzi agricoli, che non risulta nella documentazione edilizia né in quella catastale.

Nell'insieme l'immobile presenta caratteristiche fortemente condizionate dall'epoca di costruzione.

Complessivamente si può definire mediocre il grado di finitura.

Garage al piano terra (autorizzato dalla documentazione edilizia come ricovero attrezzi agricoli) – Subalterno 5 -

Il vano al piano terra, autorizzato come ricovero attrezzi agricoli e accatastato come garage, è attualmente allo stato grezzo senza solaio di copertura e senza la parete divisoria che lo separa

dal porticato (Subalterno 2); anche se risulta accatastato e nella documentazione edilizia è presente, in realtà tale superficie è attualmente il prolungamento del porticato.

Magazzini – fienile – pollaio – porcile ai piani terra e primo (autorizzati dalla documentazione edilizia come magazzino, stalla e legnaia al piano terra e fienile al piano primo) - Subalterno 6 -

Si segnala che questa porzione di edificio rurale nel 2008 è stata oggetto di manutenzione straordinaria con demolizione e ricostruzione del solaio interposto tra piano terra (stalla ora dismessa) e piano primo (fienile ora dismesso); sono state rinforzate le fondazioni, è stata rimossa e sostituita la copertura del fienile. Gli interventi sono stati autorizzati con Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.E.) presentata in data 08/01/2008 Pratica Edilizia n. 04/08 e D.I.A.E. presentata in data 26/06/2008 Pratica Edilizia n. 279/2008, quest'ultima non ancora completamente integrata.

Stalla

Per quanto riguarda i due vani al piano terra denominati “stalla, legnaia e magazzino”, come riportato nella documentazione edilizia sopra citata, in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle modifiche interne, grazie alle quali si sono ottenuti tre vani invece dei due previsti; tali vani sono utilizzati come magazzini / ripostigli.

Fienile

Il fienile (ora dismesso) è ubicato al piano primo ed ha accesso dal vano scala di pertinenza dell'abitazione al piano secondo; è allo stato grezzo, è adibito a stoccaggio di materiali di risulta privi di valore, non ha pavimento né impianti. Rispetto alla documentazione edilizia autorizzata, si segnala che in aderenza al vano scale, è stato ricavato un piccolo vano allo stato grezzo (di circa m 2,60 x m 3,23) comunicante con il fienile e con una camera adiacente dell'appartamento di cui al Subalterno 3 di altra proprietà, tramite un foro grezzo.

Tali difformità sono sanabili in quanto trattasi di modeste opere interne che non comportano aumento di superficie e volume. Quanto al foro di comunicazione del piccolo vano (ricavato nel fienile) con la camera adiacente di altra proprietà, lo scrivente prevede un costo di euro 500 per i lavori di chiusura del muro. Tale ripristino sarà a carico dell'aggiudicatario, pertanto lo scrivente opererà una detrazione sul valore di stima di pari importo.

Deposito

Il vano adibito a deposito di mq12,71 ubicato sul prospetto Nord-Est è una costruzione

risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, aggiunta in aderenza alla stalla e adibita a magazzino. La struttura è molto precaria e consiste in muratura di laterizio non intonacato e copertura in legno con manto in coppi in pessimo stato di conservazione, non ci sono impianti e si accede tramite un vecchio portone in legno. Lo stato generale di conservazione è scadente.

Pollaio e porcile

Si tratta di costruzioni scadenti, parzialmente demolite e in precario stato di conservazione.

12) Consistenza del bene

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per il computo della superficie degli immobili in esame, si fa riferimento alle Superfici Catastali riportate nelle visure acquisite dallo scrivente nel portale dell'Agenzia delle Entrate; tali superfici sono state determinate secondo i criteri di calcolo stabiliti nel D.P.R. 23/03/1998 n. 138 che assumono il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Nel caso in esame si fa riferimento al Gruppo R per l'abitazione R/1, per il garage R/4, mentre per gli annessi (stalla/fienile/ecc.) è previsto il gruppo T/6. Per il calcolo della superficie commerciale, le varie destinazioni d'uso degli immobili o le differenti porzioni verranno "omogeneizzate" attraverso coefficienti correttivi, in modo da equiparare la superficie allo stesso valore commerciale.

- Appartamento – Subalterno 4 – Superficie catastale mq 143 ;
- Garage – Subalterno 5 – Superficie catastale mq 26;
- Stalla con annessi – Subalterno 6 – Superficie catastale mq 228;
- Deposito/magazzino – Subalterno 7 – Superficie mq 17.

Calcolo Superficie Commerciale Vendibile

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al piano secondo	Superficie catastale	0	143,00	1,00	143,00	€ 700,00
garage al piano terra	Superficie catastale	0	26,00	0,25	6,50	€ 700,00
fienile-stalla-magazzini-ecc. ai piani terra e primo	Superficie catastale	0	228,00	0,30	68,40	€ 700,00
deposito al piano terra	Superficie catastale	0	17,00	0,15	2,55	€ 700,00
			414,00		220,45	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 220**.

In allegato **E13** si riportano le piante con evidenziate in colore giallo e rosso le difformità.

13) Spese fisse e di gestione

Essendo un edificio privato, non ci sono spese condominiali.

14) Valutazione dei beni

Considerato lo scopo della stima (determinare il più probabile valore di vendita nel breve periodo, della quota intera (1/1) della piena proprietà di un appartamento con garage e annessi: fienile – magazzini – pollaio – porcile) e le caratteristiche degli immobili, si ritiene di dover adottare, nel novero dei metodi e criteri estimali, il metodo così detto “sintetico-comparativo”. Tale procedimento consiste nell’individuare i prezzi d’immobili simili a quello in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, gli immobili da stimare.

Le indagini sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune Agenzie Immobiliari e con i valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio e su “Borsino Immobiliare”.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

➤ Indagini INDIRETTE

Le indagini indirette sono individuate, come è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

I) Valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell' Agenzia delle Entrate

Nel predetto Osservatorio, in Comune di Eraclea, nel Semestre 2/2021, in zona denominata Extraurbana / Zona Rurale, Codice di zona R1, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo normale, i seguenti valori unitari:

▶ Abitazioni civili – stato conservativo Normale:

Min. €/mq **800,00** – Max. €/mq **1.050,00**

si veda allegato **G1**.

II) Valori rilevati su "Borsinoimmobiliare.it"

Per il Comune di Eraclea sono reperibili valori per abitazioni in zona rurale e vengono attribuiti, in condizioni di manutenzione e stato conservativo mediocre, i seguenti valori unitari:

▶ Abitazioni in stabili di 2° fascia (stabili di qualità inferiore alla media):

Min. €/mq **731,00** – Med. €/mq **795,00** – Max. €/mq **858,00**

si veda allegato **G2**.

➤ Indagini DIRETTE

Le indagini dirette sono state svolte acquisendo annunci di vendita relativi a immobili simili nella zona di Eraclea. Sono stati poi sentiti Agenti immobiliari e Professionisti del settore per acquisire le singole opinioni di valore per edifici in zona agricola simili a quello in oggetto attualmente posti in vendita.

▶ VALORE DI STIMA

Per quanto sopra illustrato, lo scrivente ritiene che il più probabile valore commerciale unitario (euro/mq) degli immobili in esame sia di euro/mq 700,00 pertanto:

mq 220 x euro/mq 700,00 = euro 154.000,00

A tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni /

decurtazioni:

- costi per ripristino conformità edilizia (sanatoria ecc.)	euro - 4.500,00
- costo per demolizione terrazza e copertura	euro - 2.000,00
- costi per aggiornamento planimetrie catastali	euro - 2.000,00
- costo di chiusura del foro comunicante con altra proprietà	euro - 500,00
- decurtazione del 10% per assenza di garanzie per vizi occulti	euro - 15.400,00
- cancellazione formalità pregiudizievoli	euro - 623,00
- costo per redazione del Certificato Energetico	<u>euro - 200,00</u>

Restano **euro 128.777,00**

*** Valore finale arrotondato del lotto, al netto**

delle detrazioni e decurtazioni, nello stato di

fatto in cui si trova **euro 129.000,00**

(euro-centoventinovemila/00)

15) Regime fiscale della cessione

La cessione dell'immobile sarà soggetta a:

Nel caso di richiesta di benefici prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte I, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificata con Legge 23/12/1999 n. 488:

1) Prima casa e/o relative pertinenze – vendita da privato:

Imposta di Registro:	2 % (con il minimo di euro 1.000,00)
Imposta ipotecaria:	euro 50,00
Imposta catastale:	euro 50,00
Imposta di bollo:	esente
Tassa ipotecaria:	esente
Voltura catastale:	esente

2) Fabbricato abitativo o non abitativo e/o relative pertinenze (diverso dalla Prima casa) – vendita da privato:

Imposta di Registro:	9 % (con il minimo di euro 1.000,00)
----------------------	--------------------------------------

Imposta ipotecaria: euro 50,00
Imposta catastale: euro 50,00
Imposta di bollo: esente
Tassa ipotecaria: esente

16) Certificazione Energetica

L'appartamento non ha classificazione energetica.

Si quantifica un costo di circa euro **200,00** (duecento) per la redazione del Certificato Energetico.

17) Allegati

- A1) Giuramento depositato in data 11/05/2022
- A2) Estratto mappa catastale con individuato il Mappale 94
- A3) Elaborato planimetrico con evidenziati i beni
- A4) Certificato contestuale di residenziale e di stato famiglia
- A5) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- B1-B2) Visura e planimetria Subalterno 4
- B3-B4) Visura e planimetria Subalterno 5
- B5-B6) Visura e planimetria Subalterno 6
- B7-B8) Visura e planimetria Subalterno 7
- B9) Elaborato planimetrico datato 27/06/1994 prot. n. 9647
- B10) Visura al Catasto Terreni del Mappale 94
- C1-C2-C3-C4) Atti notarili di provenienza
- D1-D2-D3) Documentazione urbanistica
- da E1 a E13) Documentazione edilizia
- da F1 a F5) Ispezioni ipotecarie
- G1- G2) Quotazioni immobiliari
- H1) Documentazione fotografica

18) Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto Unico	Si tratta di un appartamento al piano secondo con i seguenti vani ricavati da preesistenti annessi rustici: un garage al piano terra, vari magazzini al piano terra, un fienile al piano primo e un pollaio-porcile al piano terra, facente parte di un fabbricato costituito complessivamente da due abitazioni con scoperto comune, in Comune di Eraclea (VE), frazione Ca' Turcata, Via Antonio Bernini n. 3/A, ubicato in aperta campagna (zona agricola).																														
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà																														
Identificativo catastale	<p>Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Servizi Catastali, i beni sono identificati come segue:</p> <p>Catasto Fabbricati - Comune di Eraclea – Via Bernini n. 3 – Foglio 18 – Mappale 94</p> <p>* Subalterno 4, Categoria A/3 (appartamento), Classe 5, Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale, Piani T, 1, 2 – Rendita Catastale euro 315,56;</p> <p>* Subalterno 5, Categoria C/6 (garage), Classe 3, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 26 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 20,61;</p> <p>* Subalterno 6, Categoria C/2 (magazzini – fienile - pollaio – porcile), Classe 4, Consistenza 225 mq, Superficie Catastale 228 mq, Piani T, 1 – Rendita Catastale euro 92,96;</p> <p>* Subalterno 7, Categoria C/2 (magazzino), Classe 8, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 17 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 10,74;</p> <p>alle suddette unità immobiliari seguono e competono i seguenti beni comuni non censibili:</p> <p>* Subalterno 1, area scoperta, comune ai Subb. 3 – 4 – 5 – 6 – 7;</p> <p>* Subalterno 2, portico, comune ai Subb. 4 – 5 – 6.</p> <p>Al Catasto Terreni il Mappale 94 sul quale insistono le unità immobiliari pignorate, oltre ad altra unità non oggetto di stima, risulta Ente Urbano di mq 1.990.</p>																														
Valore si stima	<table border="0"> <tr> <td>- Valore di stima del lotto</td> <td>euro</td> <td>154.000,00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">a tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni / decurtazioni:</td> </tr> <tr> <td>* costi per ripristino conformità (sanatoria, ecc.)</td> <td>euro</td> <td>- 4.500,00</td> </tr> <tr> <td>* costo per demolizione terrazza e copertura</td> <td>euro</td> <td>- 2.000,00</td> </tr> <tr> <td>* costi per aggiornamenti planimetrie catastali</td> <td>euro</td> <td>- 2.000,00</td> </tr> <tr> <td>* costo di chiusura del foro comunicante</td> <td>euro</td> <td>- 500,00</td> </tr> <tr> <td>* riduz.10% per assenza di garanzie vizi occulti</td> <td>euro</td> <td>- 15.400,00</td> </tr> <tr> <td>* costi per la cancellazione formalità pregiudiz.</td> <td>euro</td> <td>- 623,00</td> </tr> <tr> <td>* costo per redazione di Certificazione Energetica</td> <td>euro</td> <td>- 200,00</td> </tr> <tr> <td>Restano</td> <td>euro</td> <td>128.777,00</td> </tr> </table>	- Valore di stima del lotto	euro	154.000,00	a tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni / decurtazioni:			* costi per ripristino conformità (sanatoria, ecc.)	euro	- 4.500,00	* costo per demolizione terrazza e copertura	euro	- 2.000,00	* costi per aggiornamenti planimetrie catastali	euro	- 2.000,00	* costo di chiusura del foro comunicante	euro	- 500,00	* riduz.10% per assenza di garanzie vizi occulti	euro	- 15.400,00	* costi per la cancellazione formalità pregiudiz.	euro	- 623,00	* costo per redazione di Certificazione Energetica	euro	- 200,00	Restano	euro	128.777,00
- Valore di stima del lotto	euro	154.000,00																													
a tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni / decurtazioni:																															
* costi per ripristino conformità (sanatoria, ecc.)	euro	- 4.500,00																													
* costo per demolizione terrazza e copertura	euro	- 2.000,00																													
* costi per aggiornamenti planimetrie catastali	euro	- 2.000,00																													
* costo di chiusura del foro comunicante	euro	- 500,00																													
* riduz.10% per assenza di garanzie vizi occulti	euro	- 15.400,00																													
* costi per la cancellazione formalità pregiudiz.	euro	- 623,00																													
* costo per redazione di Certificazione Energetica	euro	- 200,00																													
Restano	euro	128.777,00																													

- Valore finale arrotondato del lotto, al netto delle detrazioni e decurtazioni, nello stato in cui si trova: euro 129.000,00 (euro-centoventinovemila/00)
--

Ritenendo di aver così adempiuto all'incarico ricevuto, lo scrivente manifesta la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o puntualizzazioni si reputassero necessari.

San Donà di Piave, 24 agosto 2022

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Barbazza

(Perizia firmata digitalmente)