
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Piccola Società Cooperativa**

contro: **Beppino Poletto**

N° Gen. Rep. **112/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - bifamiliare con scoperto e terreno
Lotto 002 - capannone agricolo con scoperto

Beni ubicati nel Comune di FOSSO' (VE)

Esperto alla stima: Arch. Margherita Maggiolo
Codice fiscale: MGGMGH65R45L736I
Studio in: Via Aleardi 41 - Mestre Venezia
Telefono: 041 2381016
Email: margheritamaggiolo@guarionimaggiolo.it
Pec: margherita.maggiolo@archiworldpec.it



Sommario

RIASSUNTO DI PERIZIA	pg.	03
ELENCO QUESITI	pg.	06
PREMESSA	pg.	08
LOTTO 1		
QUESITO n.1 – completezza documentazione	pg.	09
QUESITO n.2 – generalità esecutato	pg.	09
QUESITO n.3 – individuazione beni pignorati e esecutati	pg.	09
QUESITO n.4 – regolarità urbanistica ed edilizia	pg.	14
QUESITO n.5 – stato di possesso e provenienza	pg.	40
QUESITO n.6 – vincoli ed oneri giuridici	pg.	44
QUESITO n.7 – spese fisse di gestione	pg.	46
QUESITO n.8 – valutazione complessiva dei beni	pg.	48
QUESITO n.9 – quota indivisa	pg.	53
QUESITO n.10 - allegati	pg.	53
QUESITO n.11 – regime fiscale della vendita	pg.	55
QUESITO n.12 - schema identificativo dei beni	pg.	55
LOTTO 2		
QUESITO n.1 – completezza documentazione	pg.	58
QUESITO n.2 – generalità esecutato	pg.	58
QUESITO n.3 – individuazione beni pignorati e esecutati	pg.	58
QUESITO n.4 – regolarità urbanistica ed edilizia	pg.	59
QUESITO n.5 – stato di possesso e provenienza	pg.	70
QUESITO n.6 – vincoli ed oneri giuridici	pg.	71
QUESITO n.7 – spese fisse di gestione	pg.	72
QUESITO n.8 – valutazione complessiva dei beni	pg.	72
QUESITO n.9 – quota indivisa	pg.	74
QUESITO n.10 - allegati	pg.	75
QUESITO n.11 – regime fiscale della vendita	pg.	76
QUESITO n.12 - schema identificativo dei beni	pg.	77



Riassunto Perizia

Bene: Via Bosello 77 - Fosso' (VE) - 30030

Descrizione generica:

Sono previsti n.2 lotti di vendita (come da schema allegato con individuazione grafica doc.01):

il lotto 1 è costituito da un fabbricato bifamiliare, con due unità residenziali di diversa dimensione, dallo scoperto circostante e da due appezzamenti contigui a ovest. Il fabbricato, degli anni 70, si allunga parallelo alla viabilità con frapposto un giardino comune ben curato. Le due unità residenziali sono entrambe di dimensioni generose e site al piano primo. Il piano terra in proiezione alle due unità, corrisponde ad un piano di servizio con altezza interna utile pari a m. 2,17- 2,20, privo dunque del requisito minimo per convertirlo in unità residenziale autonoma. Le unità catastali al piano primo e la pertinenza accessoria del piano terra sono bene individuate, autonome nel distributivo ma con impianti comuni. Il fabbricato è stato costruito ed abitato dalla medesima famiglia e ciò spiega la mancanza di indipendenza completa funzionale tra le due unità residenziali, sia negli accessi che nelle terrazze, nonché nelle superfici accessorie. In ragione di tali caratteristiche si è valutata l'opportunità di un lotto unico, che consentisse più facilmente di sfruttare le potenzialità del fabbricato con l'attuazione di interventi di ristrutturazione complessiva. Lo scoperto pertinenziale è in parte fronte Via Bosello, ma per la maggior parte alle spalle dell'edificio, con un'area coltivata ad orto, Suddetto terreno è in comunicazione a ovest con due terreni, a est con ulteriore scoperto asfaltato su cui insiste un capannone agricolo oggetto di altro lotto di vendita.

Il lotto 2 è costituito da capannone agricolo ed ente urbano di oltre 3600 mq con accesso da Via Bosello.

IDENTIFICATIVO LOTTO: 001 - bifamiliare con scoperto e terreno

CORPO A - porzione di bifamiliare ovest: Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Beppino Poletto - Piena proprietà -

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Residenza: Fosso' (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973 -

Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/1 indicata in visura al momento del pignoramento. Attuale proprietà catastalmente individuata: 1/2 in comunione di beni con la moglie Donolato Melide nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 15/07/1947. Si rinvia alle note di dettaglio a seguire più avanti.

Eventuali comproprietari:

Donolato Melide - Quota: 1/2 in comunione dei beni - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- sequestro conservativo a favore di Piccola Società Cooperativa contro PolettoBeppino, Poletto Roberto PLT RRT 73L30 D325 V - **trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI fg.11 Particella 596 - CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA PRIMA A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI POLETTO BEPPINO SINO ALLA CONCORRENZA DI € 198.58 0,21 .

- Pignoramento a favore di Piccola Società Cooperativa contro Poletto Beppino, (Donolato Melide comproprietario non esecutata); Derivante da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili **trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;** nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fosso' fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .

CORPO B - porzione di bifamiliare est: Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77



Quota e tipologia del diritto

1/1 di Beppino Poletto - Piena proprietà Codice Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973 - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/1 indicata in visura al momento del pignoramento. Nella visura attuale la proprietà è indicata 1/2 in comunione di beni con la moglie Donolato Melide nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 15/07/1947. Si rinvia alla nota di dettaglio a seguire

Eventuali comproprietari:

Donolato Melide coniuge - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà in comunione dei beni

Gravami e Oneri

- sequestro conservativo a favore di Piccola Società Cooperativa contro PolettoBeppino, Poletto Roberto PLT RRT 73L30 D325 V **trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065**; Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA PRIM A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI POLETTO BEPPINO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

- Pignoramento a favore di Piccola Società Cooperativa contro PolettoBeppino; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili **trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763**; nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596.

CORPO C - terreno agricolo: Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Poletto Beppino - Piena proprietà

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973

Gravami e Oneri

- sequestro conservativo a favore di Piccola Società Cooperativa contro Poletto Beppino, Poletto Roberto PLT RRT 73L30 D325 V **trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065**; Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI fg 11 Particella 596 - CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA PRIM A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI POLETTO BEPPINO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21

- Pignoramento a favore di Piccola Società Cooperativa contro Poletto Beppino; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763**; nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596.

CORPO D - area Urbana: Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Beppino Poletto- Piena proprietà



Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973

Gravami e Oneri

- **sequestro conservativo a favore di Piccola Società Cooperativa contro Poletto Beppino, Poletto Roberto** PLT RRT 73L30 D325 V **trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065**; Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA PRIM A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI POLETTO BEPPINO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

- **Pignoramento a favore di Piccola Società Cooperativa contro PolettoBeppino**; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763; nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .

VALORE LOTTO 01:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€304.268,38**

IDENTIFICATIVO LOTTO: 002 - capannone agricolo con ampio scoperti

Corpo A - capannone agricolo: Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Beppino Poletto- Piena proprietà

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973

Gravami e Oneri-

- **sequestro conservativo a favore di Piccola Società Cooperativa contro Poletto Beppino, Poletto Roberto** PLT RRT 73L30 D325 V **trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065**; Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA PRIM A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI POLETTO BEPPINO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.580,21

- **Pignoramento a favore di Piccola Società Cooperativa contro Poletto Beppino**; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .

VALORE LOTTO 02:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€42.663,60**



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 in-



solute, 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 staggiato
 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.



Premessa

Io sottoscritta arch. Margherita Maggiolo, con studio in Mestre Venezia, Via A. Aleardi 41, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n.2002, iscritta nell'elenco dei CTU del Tribunale di Venezia al n.457, in data 29/08/2022 ricevevo notifica della nomina quale stimatore dei beni appresi alla citata E.I.112/2022 dal Giudice per le Esecuzioni dott.ssa Silvia Bianchi.

In data 28/10/2022 prestavo giuramento.

Il G.E. fissava il termine per la redazione ed il deposito dell'elaborato peritale nel 30 esimo giorno antecedente all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. nonché ex art.600 c.p.c. il 13/12/2022. In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, effettuato il primo accesso con il custode nominato, ha successivamente provveduto ad ispezionare il compendio immobiliare pignorato a mezzo sopralluoghi il 08/11/2022 e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, nonché ad effettuare ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale commerciale dei beni appresi alla procedura. Depositava infine l'elaborato nei termini concessi dal Giudice.

Assunzioni preliminari: con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che sono escluse, dalla trattazione a seguire:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale.
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;



Beni in Fosso' (VE)
Località/Frazione
Via Bosello 77

Lotto: 001 – bifamiliare con scoperto e terreno

Risposta al primo punto del quesito

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

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

Il certificato ipotecario ventennale presente nel fascicolo della procedura redatto dal Notaio Querci della Rovere è stato aggiornato il 05/10/2022

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Poletto Beppino Codice fiscale: PLTBPN49A23D748M

Regime Patrimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio: 19/03/1973

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Via Bosello è la laterale di una strada provinciale che conduce al centro di Fossò, a sud rispetto al centro. Attraversa un'area prevalentemente residenziale con ampi spazi agricoli o verdi, costeggiata per lunghi tratti su due lati da fossi e da campi, nonchè da una successione di lotti con fabbricati isolati di altezza non superiore ai due piani, nonchè da pochi capannoni. L'edificazione è riconducibile principalmente agli anni 70 o successivi, generalmente in discrete o buone condizioni manutentive e con rari interventi contemporanei.

Caratteristiche zona: periferica buona

Area urbanistica: residenziale prevalente a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: scuole media statale ed elementare, materna, istit (entro il raggio di 3 km), farmacie (entro il raggio di 3 km. n.2), uffici postali (n.2 entro il raggio di 3 km), ospedale di Dolo (a 8 km. circa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia, Venezia, Padova.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia e di Chioggia.

Attrazioni storiche: ville Venete, Strà, Dolo e Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus P.di Sacco-Dolo-Venezia fermate in via Provinciale est 750 m. circa, stazione ferroviaria Vigonza e Piove di Sacco 12 km. circa, cesello Calcroci 5 km. circa, barriera autostradale Mirano Dolo 17 km. circa



IDENTIFICATIVO CORPO: A - porzione di bifamiliare ovest.

Abitazione in villini [A7] - sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Beppino Poletto - Piena proprietà

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973 - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/1 indicata in visura al momento del pignoramento. Attuale proprietà catastalmente individuata: 1/2 in comunione di beni con la moglie Donolato Melide nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 15/07/1947.

Si rinvia alla nota di dettaglio a seguire più avanti

Eventuali comproprietari:

Donolato Melide - Quota: 1/2 in comunione di beni - Tipologia del diritto: Proprietà

Note: Nella visura catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate in atti dal 28/09/2022 gli intestatari sono:

1 DONOLATO Melide nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 15/07/1947 (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con POLETTO BEPPINO

2 POLETTO Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con DONOLATO MELIDE

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 06/02/1998 Pubblico ufficiale registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 17284.1/2022 - Pratica n. VE0123551 in atti dal 28/09/2022

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: dal 28-09-2022

1 DONOLATO Melide nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 15/07/1947 - DNLMLD47L55G6930* (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con POLETTO BEPPINO

2 POLETTO Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 - PLTBPN49A23D748M* (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con DONOLATO MELIDE dal 22-03-2017;

foglio 11, particella 336, subalterno 9, indirizzo Via Bosello 77, piano T-1, comune Fossò, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, superficie Totale: 331 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 317 m, rendita € Euro 557,77

Ulteriori informazioni: Variazione del 21/03/2017 Pratica n. VE0026208 in atti dal 22/03/2017 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 6556.1/2017) Mappali Terreni Correlati Codice Comune D748 - Foglio 11 - Particella 336 Particella con destinazione Ente Urbano di 2.668 mq. ultimo atto di aggiornamento 08/03/2017

Derivante da: immobili soppressi, originari del precedente Foglio 11 Particella 336 Subalterno 5; Foglio 11 Particella 336 Subalterno 6; deriva da part.595 deriva da part.206 deriva da part.597 deriva da part.469 deriva da part.116 deriva da part.599 deriva da part.474;

Confini: la part.336 sub 9 confina ad est con il sub.7 ed è circondata a nord, ovest e sud dal terreno correlato part.336 EU.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: ENTE URBANO;

foglio 11, particella 336, superficie catastale 2668 mq comune di Fossò

Ulteriori informazioni: Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati Comune di FOSSO' (D748) (VE) Foglio 11 Particella 336

Derivante da: Tipo Mappale del 08/03/2017 Pratica n. VE0021370 in atti dal 08/03/2017 presentato il 08/03/2017 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 21370.1/2017)



Confini: la part. 336 EU confina a nord con part.517, a est con part.602, a sud con Via Bosello, a ovest con partt.600-596

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

al piano terra in corrispondenza della centrale termica è rappresentata una finestra anziché la porta accertata. E' stato omesso un gradino nella scala conduce al piano primo.

Al piano primo nel bagno sono rappresentate due porte finestre verso il terrazzino, sono state accertate invece una finestra ed una portafinestra.

Regolarizzabili mediante: variazione in aggiornamento della pianta catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale;**

note: per quanto riguarda l'ente urbano si precisa che non sono state effettuate riconfinamenti e misurazioni strumentali. La conformità geometrica rispetto all'estratto mappa è stata verificata a vista e mediante sovrapposizione grafica tra la foto zenitale su google maps e l'estratto mappa catastale. Le recinzioni presenti, qualora non delimitino i confini tra proprietà distinte bensì tra scoperti della medesima proprietà, coincidono solo approssimativamente con i confini delle unità catastali.

Note generali: *Per quanto riguarda l'ente urbano su cui insistono le due abitazioni ai sub.7 e sub.9 (corpo A e corpo B), si riferisce corrispondere al catasto terreni del Comune di Fossò al Foglio 11 Particella 336, Superficie: 2.668 mq. Derivante da: Tipo Mappale del 08/03/2017 Pratica n. VE0021370 in atti dal 08/03/2017 presentato il 08/03/2017 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 21370.1/2017). Annotazioni: di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-COMPRENDE IL FG. 11 N. 595,597,599. Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati. Comune di FOSSO' (D748) (VE) Foglio 11 Particella 336.*

Al Catasto Fabbricati il b.c.n.c. correlato alle unità residenziali ai sub.7 e sub.9 (corpo A e corpo B del lotto di vendita), è individuato al sub.10 (s.v. elaborato planimetrico allegato del 2017) che risulta soppresso in data 23/08/2022, quindi successivamente alla trascrizione del pignoramento. La soppressione ha originato i subb.11-12-13 rispettivamente: sub.11 b.c.n.c. comune ai subb.7 e 9; sub.12 area urbana di mq.12 ed infine sub.13 area urbana di mq.1229.

I subb.12 e 13 risultano così intestati rispettivamente per 1/2 di proprietà al Poletto Beppino ed a Donolato Melide. Non si terrà conto nella redazione della presente perizia estimativa di tale variazione in quanto avvenuta il 23/08/2022 successivamente al pignoramento del bene.

IDENTIFICATIVO CORPO: B - porzione di bifamiliare est.

Abitazione in villini [A7] sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Beppino Poletto- Piena proprietà

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973 - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/1 indicata in visura al momento del pignoramento. nella visura attuale la proprietà è indicata 1/2 in comunione di beni con la moglie Donolato Medlide nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 15/07/1947. Si rinvia alla nota di dettaglio a seguire

Eventuali comproprietari:

Donolato Melide - Quota: 1/2 in comunione dei beni - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Nella visura catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate il 16/09/2022 l'intestatario risulta POLETTO BEPPINO in quota 1/1 per diritto di proprietà.



Nella visura catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate il 05/11/2022 gli intestatari sono:

1 DONOLATO Melide nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 15/07/1947 (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con POLETTI BEPPINO

2 POLETTI Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con DONOLATO MELIDE

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 06/02/1998 Pubblico ufficiale 0 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 17284.1/2022 - Pratica n. VE0123551 **in atti dal 28/09/2022**

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: dal 28/09/2022

1 DONOLATO Melide nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 15/07/1947 - DNLMLD47L55G6930* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con POLETTI BEPPINO

2 POLETTI Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 - PLTBPN49A23D748M* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con DONOLATO MELIDE

dal 22-03-2017, foglio 11, particella 336, subalterno 7, indirizzo Via Bosello 77, piano T-1, comune Fossò, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale: 158 m2 Totale: escluse aree scoperte: 153 m, rendita € Euro 371,85

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE del 13/05/2014 Pratica n. VE0119759 in atti dal 13/05/2014 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 77722.1/2014) Mappali Terreni Correlati Codice Comune D748 - Foglio 11 - Particella 336 Particella con destinazione Ente Urbano di 2.668 mq. ultimo atto di aggiornamento 08/03/2017

Derivante da: immobili soppressi, originari del precedente Foglio 11 Particella 336 Subalterno 1 Foglio 11 Particella 336 Subalterno 2 Foglio 11 Particella 336 Subalterno 3

Confini: la part.336 sub 7 confina ad ovest con il sub. 9 e circondata a nord est e sud con il terreno correlato mapp.336 EU

Note: circa l'intestazione si rinvia a quanto sopra esposto

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ENTE URBANO , sezione censuaria Fossò, foglio 11, particella 336, superficie catastale 2668 mq

Ulteriori informazioni: Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati Comune di FOSSO' (D748) (VE) Foglio 11 Particella 336

Derivante da: Tipo Mappale del 08/03/2017 Pratica n. VE0021370 in atti dal 08/03/2017 presentato il 08/03/2017 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 21370.1/2017)

Confini: confina a nord con part.517, a est con part.602, a sud con Via Bosello, a ovest con partt. 600-596.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è omessa la rappresentazione della finestra nel vano scala.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale in aggiornamento della planimetria in aggiornamento: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale;**

note: per quanto riguarda l'ente urbano si precisa che non sono state effettuate misurazioni strumentali dei confini. La conformità rispetto all'estratto mappa è stata verificato a vista e mediante sovrapposizione grafica tra la foto zenitale su google maps e l'estratto mappa catastale. Le recinzioni presenti, qualora non delimitino i confini tra proprietà distinte bensì tra



scoperti della medesima proprietà, coincidono solo approssimativamente con i confini delle unità catastali.

Note generali: *Per quanto riguarda l'ente urbano su cui insistono le due abitazioni ai sub.7 e sub.9 (corpo A e corpo B), si riferisce corrisponde al catasto terreni del Comune di Fossò al Foglio 11 Particella 336, Superficie: 2.668 mq. Derivante da: Tipo Mappale del 08/03/2017 Pratica n. VE0021370 in atti dal 08/03/2017 presentato il 08/03/2017 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 21370.1/2017). Annotazioni: di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-COMPRENDE IL FG. 11 N. 595,597,599. Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati. Comune di FOSSO' (D748) (VE) Foglio 11 Particella 336. Al Catasto Fabbricati il b.c.n.c. correlato alle unità residenziali ai sub.7 e sub.9 (corpo A e corpo B del lotto di vendita), è individuato al sub.10 (s.v. elaborato planimetrico allegato del 2017) che risulta soppresso in data 23/08/2022, quindi successivamente alla trascrizione del pignoramento. La soppressione ha originato i subb.11-12-13 rispettivamente: sub.11 b.c.n.c comune ai subb.7 e 9; sub.12 area urbana di mq.12 ed infine sub.13 area urbana di mq.1229. I subb.12 e 13 risultano così intestati rispettivamente per 1/2 di proprietà al Poletto Beppino ed a Donolato Melide. Non si terrà conto nella redazione della presente perizia estimativa della variazione avvenuta il 23/08/2022.*

IDENTIFICATIVO CORPO: C - terreno agricolo.

sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Beppino Poletto- Piena proprietà

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973

Note: Donolato Melide: coniuge in comunione dei beni.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: POLETTO Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 - PLTBPN49A23D748M*

Proprietà 1/1 bene personale , sezione censuaria Fossò, foglio 11, particella 596, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 9.21, reddito dominicale: € 7,81, reddito agrario: € 5,47

Derivante da: frazionamento del 05/05/2014 deriva da part.469, deriva per frazionamento da part.116

Confini: confina a nord con part.517, a est con part.336, a sud con part.600, a ovest con part.50

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

A vista la conformazione regolare accertata in sopralluogo corrisponde a quella del grafico di estratto mappa.

Note: si precisa che non sono state effettuate verifiche strumentali inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale. La conformità rispetto all'estratto mappa è stata verificato a vista e mediante sovrapposizione grafica tra google maps e l'estratto mappa catastale.

Per quanto sopra **si dichiara la conformità catastale;**

Note generali: *Si precisa che non sono state attuate analisi afferenti il terreno ed il sottosuolo (a titolo esemplificativo verifiche di composizione fisico-chimica, inquinamento etc)*

IDENTIFICATIVO CORPO: D - area Urbana.

sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77



Area Urbana

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Beppino Poletto- Piena proprietà

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973

Note: Donolato Melide: coniuge.

Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione: POLETTO Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 - PLTBPN49A23D748M*
Proprietà': 1/1 bene personale, foglio 11, particella 600, indirizzo Via Bosello , piano T, comune Fossò, categoria F/1, classe , consistenza 750 mq., rendita € /Ulteriori informazioni: mappali terreni correlati: codice comune D748 - fg.11 - particella 600Derivante da: (Altre) del 15 05 2014 pratica n.VE0121194 in atti dal 15/05/2014 costituzione di area urbana n. 744. 1/ 2014Confini: confina a nord con part.596, a est con part.336, a sud con Via Bosello, a ovest con part.50**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna. A vista la conformazione regolare accertata in sopralluogo corrisponde a quella del grafico di estratto mappa.

Note: si precisa che non sono state effettuate verifiche strumentali inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale. La conformità rispetto all'estratto mappa è stata verificato a vista e mediante sovrapposizione grafica tra la foto zenitale su google maps e l'estratto mappa catastale.

Le recinzioni presenti, qualora non delimitino i confini tra proprietà distinte bensì tra scoperti della medesima proprietà, coincidono solo approssimativamente con i confini delle unità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;Note generali: *Si precisa che non sono state attuate analisi afferenti il terreno ed il sottosuolo (a titolo esemplificativo verifiche di composizione fisico-chimica, inquinamento etc).***Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 1976/023**

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/01/1976 al n. di prot. 23

Rilascio in data 20/02/1976**Abitabilità in data 30/12/1978 al n. di prot. 23**

NOTE: Il certificato di abitabilità dichiara abitabile "la costruzione uso civile abitazione di piani n.2 e vani n.6"



Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest

Numero pratica: 208/C/88

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria l.n.47/85

Per lavori: sanatoria per opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

Oggetto: sanatoria edilizia l.47/85

Presentazione in data 13/12/1986 al n. di prot. 6177

Rilascio in data 24/07/1998 al n. di prot. 157

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest

Numero pratica: 2135

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria (DPR n°380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

Note tipo pratica: diniegata con provvedimento prot.10800 del 09/11/2012

Per lavori: per sanatoria opere su fabbricati

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 02/03/2012 al n. di prot. 2135

La sanatoria non è stata rilasciata.

NOTE: la sanatoria è stata diniegata. Successivamente era prodotta dalla P.A. l'ordinanza di rimessa in pristino ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 per interventi eseguiti in assenza e difformità ai titoli edilizi (doc.60 allegato).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest

Numero pratica: 2013/004

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria (DPR n°380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

Per lavori: sanatoria fabbricato C ad uso residenziale e pompeiana/posto auto

Oggetto: sanatoria per modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 01/11/2013 al n. di prot. 367

Rilascio in data 01/07/2014 al n. di prot. 2013004 con condizioni

NOTE: trattavasi di richiesta di sanatoria presentata a seguito di emissione di ordinanza di rimessa in pristino dello stato dei luoghi numero 42 del 18/12/2012 (doc.60 allegato) l'atto veniva rilasciato con alcune prescrizioni che si riportano a seguire:

"- i pluviali ove ragionevolmente possibile dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche (...) . dopo il rilascio del titolo edilizio a sanatoria dovrà essere presentata richiesta di agibilità del fabbricato

- vengano utilizzate buone norme costruttive secondo quanto previsto dalla circolare del "Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26/09/2007" - sia rispettato quanto previsto dall'articolo 58 delle NTO (...)

- sia rispettato l'articolo 59 delle NTO - dal presente provvedimento di sanatoria è esclusa la pompeiana/posto auto"

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest

Numero pratica: 2135

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria (DPR n°380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

Note tipo pratica: diniegata con provvedimento prot.10800 del 09/11/2012

Per lavori: per sanatoria opere su fabbricati

Oggetto: ristrutturazione



Presentazione in data 02/03/2012 al n. di prot. 2135

La pratica è stata diniegata.

NOTE: la sanatoria è stata diniegata. Successivamente era prodotta dalla P.A. l'ordinanza di rimessa in pristino ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 per interventi eseguiti in assenza e difformità ai titoli edilizi (doc.60).

Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est

Numero pratica: 1976/023

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/01/1976 al n. di prot. 23

Rilascio in data 20/02/1976 al n. di prot.

Abitabilità in data 30/12/1978 al n. di prot. 23

NOTE: Il certificato di abitabilità dichiara abitabile "la costruzione uso civile abitazione di piani n.2 e vani n.6"

Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est

Numero pratica: 208/C/88

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria l.n.47/85

Per lavori: sanatoria per opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

Oggetto: sanatoria edilizia l.47/85

Presentazione in data 13/12/1986 al n. di prot. 6177

Rilascio in data 24/07/1998 al n. di prot. 157

Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est

Numero pratica: 2013/004

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria (DPR n°380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

Per lavori: sanatoria fabbricato C ad uso residenziale e pompeiana/posto auto

Oggetto: sanatoria per modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 01/11/2013 al n. di prot. 367

Rilascio in data 01/07/2014 al n. di prot. 2013004 con condizioni

NOTE: trattavasi di richiesta di sanatoria presentata a seguito di emissione di ordinanza di rimessa in pristino dello stato dei luoghi numero 42 del 18/12/2012 (doc.60 allegato) l'atto veniva rilasciato con alcune prescrizioni che si riportano a seguire:

"- i pluviali ove ragionevolmente possibile dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche (...) . dopo il rilascio del titolo edilizio a sanatoria dovrà essere presentata richiesta di agibilità del fabbricato

- vengano utilizzate buone norme costruttive secondo quanto previsto dalla circolare del "Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26/09/2007" - sia rispettato quanto previsto dall'articolo 58 delle NTO (...)

- sia rispettato l'articolo 59 delle NTO - dal presente provvedimento di sanatoria è esclusa la pompeiana/posto auto"

Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est

4.1.1 Conformità edilizia:



Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Piano terra cambio utilizzo del locale magazzino, trasformato in bagno/lavanderia. Modifiche forometriche nelle altezze di alcune finestre e apertura di una porta in luogo della finestra nella c.t. ;
- Aggiunta di un gradino;
- h. Interna compresa tra 222 e 217 cm.;
- Piano primo lieve spostamento di divisorio su camera con affaccio a nord;
- tamponamento parziale di una porta finestra per farla diventare finestra nel bagno;
- lievi modifiche forometriche su finestre lato nord e sud;
- posa in opera di un serramento esterno protettivo sul lato nord della terrazza;

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

predisposizione pratica edilizia in sanatoria per opere edili previa predisposizione variante impianto fognario volta al rilascio dell'autorizzazione all'allaccio dello scarico del bagno da sanare alle condutture esistenti, diritti e sanzioni compresi: € 4.350,00

Oneri Totali: **€ 4.350,00**

Note: si precisa che la sanzione è compresa nell'importo sopra indicato ma l'importo esatto sarà definito dalla P.A. solo a seguito istruttoria di una pratica di sanatoria. Per quanto riguarda le spese tecniche, corrispondenti ai corrispettivi professionali per la redazione delle pratiche, compresi negli oneri di regolarizzazione, per il calcolo si è fatto ricorso al principio della consuetudine.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note:

in difformità alle prescrizioni del titolo di sanatoria 2013/004:

- non è stato provveduto alla rimozione della pompeiana /posto auto. L'importo corrispondente alla demolizione è stato considerato nella valorizzazione del lotto complessivo in risposta al quesito 8.
- non è stata rinnovata la richiesta di agibilità;

Note generali sulla conformità:

La scrivente c.t.u. con riferimento alla richiesta di accesso atti edilizi effettuata presso comune di Fossò e delle successive pratiche ricevute/visionate come sopra elencate, non può escludere a priori la sussistenza di altre ulteriori pratiche edilizie relative a quanto oggetto di perizia depositate negli archivi comunali rispetto a quelle effettivamente consegnate/trasmesse alla scrivente. Si precisa infatti che la scrivente c.t.u. non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale né al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.. Si evidenzia inoltre che l'archivio potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni etc protocollati nel tempo e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/ o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditta proprietaria proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastica/catastali errati, o non essere presenti in archivio per altre diverse ragioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- al piano primo: modesta modifica del foro finestra verso sud;
- spostamento foro porta dal disimpegno al vano scala;
- apertura di finestra nel vano scala;
- al piano terra: modeste modifiche di n.2 fori finestra verso nord ed uno verso sud;
- variazione h. interna compresa tra 217,4 cm e 217;

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

per diritti di segreteria, sanzioni e spese tecniche si valuta circa: € 2.850,00

Oneri Totali: **€ 2.850,00**



Note: si precisa che la sanzione è compresa nell'importo sopra indicato ma l'importo esatto sarà definito dalla P.A. solo a seguito istruttoria di una pratica di sanatoria. Per quanto riguarda le spese tecniche, corrispondenti ai corrispettivi professionali per la redazione delle pratiche, compresi negli oneri di regolarizzazione, per il calcolo si è fatto ricorso al principio della consuetudine.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: in difformità alle prescrizioni del titolo di sanatoria 2013/004:

- non è stato provveduto alla rimozione della pompeiana /posto auto. L'importo corrispondente alla demolizione è stato considerato nella valorizzazione del lotto complessivo in risposta al quesito 8;
- non è stato rinnovata la richiesta di agibilità;

Note generali sulla conformità:

La scrivente c.t.u. con riferimento alla richiesta di accesso atti edilizi effettuata presso comune di Fossò Venezia e delle successive pratiche ricevute/visionate come sopra elencate, non può escludere a priori la sussistenza di altre ulteriori pratiche edilizie relative a quanto oggetto di perizia depositate negli archivi comunali rispetto a quelle effettivamente consegnate/trasmesse alla scrivente. Si precisa infatti che la scrivente c.t.u. non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale né al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A. Si evidenzia inoltre che l'archivio potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni etc protocollati nel tempo e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/ o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditta proprietaria proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastica/catastali errati, o non essere presenti in archivio per altre diverse ragioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est

Nessuna pratica edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo

Nessuna pratica edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D - area Urbana

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi 10 a Variante
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021
Zona omogenea:	C1.1
Norme tecniche di attuazione:	ART. 53 - Zone "C1.1" 1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento fino ad un massimo di 800mc compreso l'esistente, nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.: a.



l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; b. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.

3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:

- a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni,
- b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse;
- c. sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
- d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti;

4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

5. Nelle zone "C1.1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%. si riportano, quale riferimento del succitato art.53: ART. 19 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere

1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le volumetrie massime consentite e le destinazioni d'uso previste dal P.I.

2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste delle presenti NTO e dalle vigenti leggi.

ART. 20 - Deroghe

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio



	<p>Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. 2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. 3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili. si riporta inoltre stralcio dell'art.17:</p> <p>ART. 17 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A e Unità Edilizie 1. In tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.: a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani; c. il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri. 2. Con esclusione della zona E, l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale, in misura non superiore a mc 150, anche con interventi frazionati, per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del P.A.T. con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente/i</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	6,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI



Se si, quanto:	150 mc art.17 NTO del P.I. (per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del P.A.T. con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente.
-----------------------	---

Note sulla conformità: Nessuna.

Note:

riguardo al P.G.R.A. (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato con delibera n. 3 del 21 12 20 21 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla GU n. 29 del 4/02/20 22. **L'area oggetto di analisi è zona di attenzione idraulica e rischio idraulico medio R2.**

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi 10 a Variante
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021
Zona omogenea:	C1.1
Norme tecniche di attuazione:	ART. 53 - Zone "C1.1" 1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento fino ad un massimo di 800mc compreso l'esistente, nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.: a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; b. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo. 3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla: a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni, b. completa sistemazione degli



spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse; c. sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada; d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti; 4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo. 5. Nelle zone "C1.1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%. si riportano, quale riferimento del succitato art.53: ART. 19 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere 1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le volumetrie massime consentite e le destinazioni d'uso previste dal P.I. 2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste delle presenti NTO e dalle vigenti leggi. ART. 20 - Deroghe 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. 2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. 3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili. si riporta inoltre stralcio dell'art.17: ART. 17 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A e Unità Edilizie 1. In tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito



	l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.: a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani; c. il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri. 2. Con esclusione della zona E, l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale, in misura non superiore a mc 150, anche con interventi frazionati, per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del P.A.T. con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente/i
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	6,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	150 mc art.17 NTO del P.I. (per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del P.A.T. con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esiste

Note sulla conformità: Nessuna.

Note:

riguardo al P.G.R.A. (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato con delibera n. 3 del 21 12 20 21 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla GU n. 29 del 4/02/20 22. **L'area oggetto di analisi è zona di attenzione idraulica e rischio idraulico medio R2.**

Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est



Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi 10a Variante
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021
Zona omogenea:	C1.1
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 53 - Zone "C1.1" 1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento fino ad un massimo di 800mc compreso l'esistente, nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.: a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; b. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo. 3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla: a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni, b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse; c. sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada; d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti; 4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo. 5. Nelle zone "C1.1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei</p>



piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%. si riportano, quale riferimento del succitato art.53: ART. 19 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere 1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le volumetrie massime consentite e le destinazioni d'uso previste dal P.I. 2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste delle presenti NTO e dalle vigenti leggi. ART. 20 - Deroghe 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. 2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. 3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili. si riporta inoltre stralcio dell'art.17: ART. 17 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A e Unità Edilizie 1. In tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.: a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani; c. il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri. 2. Con esclusione della zona E, l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale, in misura non superiore a mc 150, anche con interventi frazionati, per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del



	P.A.T. con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente/i
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	6,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	si precisa, per completezza di informazione, che tale bene, unitamente ai contigui EU mapp.600 e mapp. 602, compresi nel presente lotto di vendita, non sono edificabili ma potrebbero essere oggetto di richiesta di attribuzione di crediti edilizi mediante manifestazione di interesse da presentare al Comune di Fossò in occasione della prossima variante di piano urbanistico. Secondo quanto informalmente confermato dalla P.A. la zona urbanistica nonché la dimensione e conformazione dei terreni, sono elementi per i quali si può ragionevolmente presumere che la domanda verrebbe accolta, le cubature potenzialmente disponibili da P.I. per le quali è possibile chiedere attribuzione, con motivato studio di fattibilità a supporto, sono alternativamente di 450-600-750-900 mc. Le distanze dai confini dei fabbricati dei lotti contigui consentono valutazioni in tal senso.

Note sulla conformità:Nessuna.

Note:

riguardo al P.G.R.A. (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato con delibera n. 3 del 21 12 20 21 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla GU n. 29 del 4/02/20 22. **L'area oggetto di analisi è zona di attenzione idraulica e rischio idraulico medio R2.**

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo



Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi 10 a Variante
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021
Zona omogenea:	C1.1
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 53 - Zone "C1.1" 1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento fino ad un massimo di 800mc compreso l'esistente, nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.: a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; b. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo. 3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla: a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni, b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse; c. sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada; d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti; 4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo. 5. Nelle zone "C1.1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e</p>



rapporto di copertura pari a 40%. si riportano, quale riferimento del succitato art.53: ART. 19 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere 1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le volumetrie massime consentite e le destinazioni d'uso previste dal P.I. 2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste delle presenti NTO e dalle vigenti leggi. ART. 20 - Deroghe 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. 2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. 3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili. si riporta inoltre stralcio dell'art.17: ART. 17 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A e Unità Edilizie 1. In tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.: a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani; c. il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri. 2. Con esclusione della zona E, l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale, in misura non superiore a mc 150, anche con interventi frazionati, per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del P.A.T. con aumento del numero delle unità



	abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente/i
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	6,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	si precisa, per completezza di informazione, che tale bene, unitamente ai contigui EU mapp.596 ed il vicino mapp. 602, compresi nel presente lotto di vendita, non sono edificabili ma potrebbero essere oggetto di richiesta di attribuzione di crediti edilizi mediante manifestazione di interesse da presentare al Comune di Fossò in occasione della prossima variante di piano urbanistico. Secondo quanto informalmente riferito dalla P.A. la zona urbanistica nonchè la dimensione e conformazione dei terreni, sono elementi per i quali si può ragionevolmente presumere che la domanda verrebbe accolta, le cubature potenzialmente disponibili da P.I. possono essere alternativamente di 450-600-750-900 mc. Le distanze dai confini dei fabbricati dei lotti contigui consentono valutazioni in tal senso.

Note sulla conformità: Nessuna.

Note:

riguardo al P.G.R.A. (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato con delibera n. 3 del 21 12 20 21 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla GU n. 29 del 4/02/20 22. **L'area oggetto di analisi è zona di attenzione idraulica e rischio idraulico medio R2.**

Dati precedenti relativi ai corpi: D - area Urbana



Descrizione: Abitazione in villini [A7] - CORPO A - porzione di bifamiliare ovest

la porzione di bifamiliare in esame è quella di maggiori dimensioni. La superficie residenziale abitabile è situata al piano primo, vi si accede salendo una scala esterna dal giardino fronte strada ed attraversando un terrazzino. Il terrazzino corre lungo il lato sud del prospetto e gira proseguendo lungo quello ovest allargandosi in corrispondenza della cucina, in misura sufficiente ampia per collocare un tavolo da pranzo. Alla destra della scala il terrazzino corre, senza alcun elemento di separazione o chiusura, lungo il prospetto sud anche in corrispondenza della seconda unità residenziale, compresa nel presente lotto di vendita qual e corpo B.

Si entra in un ampio spazio soggiorno, illuminato naturalmente con finestre a sud e ad ovest, dotato di un caminetto in angolo. Dal soggiorno si accede alla cucina con finestra a nord, verso lo scoperto di proprietà, ed a ovest verso la terrazza, nonché al vano scala che scende al piano terra.

A est del soggiorno si trova la zona notte con tre ampie camere (17 mq, 18 mq, e 12 mq circa) ed un bagno che si aprono sul disimpegno. Due camere hanno affaccio a sud, la terza ed il bagno si affacciano a nord in corrispondenza di un ulteriore poggiatesta. Il sottotetto non è accessibile.

L'appartamento è luminoso, affaccia sul verde ed è contiguo solo sul lato est con l'unità individuata al sub.7, parte del presente lotto di vendita.

Al piano terra sono situati i locali accessori, magazzini nonché la centrale termica con uscita diretta all'esterno. L'ambiente centrale del piano terra ha destinazione d'uso catastale "garage", sebbene non sia utilizzato in tal senso, si apre verso ovest, con apertura di dimensione coerente con la definizione catastale, sotto il portico corrispondente alla terrazza della cucina soprastante.

Tutti i locali del piano terra sono finestrati con apertura con davanzale ad m.1,40 circa dal calpestio.

Il piano terra in proiezione dell'appartamento sopra descritto è accatastato quale pertinenza di quello, attualmente è in collegamento con l'altra porzione di piano terra, in proiezione dell'appartamento al sub.9 individuato quale corpo B del presente lotto di vendita.

Il piano terra, data l'altezza interna, può essere solo accessorio all'abitazione al piano primo. L'ente urbano pertinenziale è di circa 2600 mq, comune ed indiviso con l'altra unità della bifamiliare.

La porzione di ente urbano compresa tra via Bosello e l'edificio è mantenuta a giardino, curato ed in ottime condizioni. Vi è un accesso pedonale ed uno carraio da via Bosello per ciascuna delle due unità.

Sul retro della casa a nord vi è la porzione di ente urbano di maggiore dimensione, parzialmente pavimentata per il ricovero delle auto in prossimità del fabbricato; lo spazio è dotato di una struttura in metallo con telo impermeabile non regolare né sanabile. Oltre la pavimentazione il lotto è mantenuto a prato fatto salvo un appezzamento coltivato ad orto, protetto da una recinzione.

Una siepe sul fondo è a confine rispetto alle altre proprietà. A ovest l'ente urbano è contiguo con il mapp. 596, corpo C, il confine è privo di recinzione. Analogamente privo di recinzione è il confine comune tra il mapp. 596 corpo C, ed il mapp.600 corpo D. Ne deriva che l'ente urbano mapp.336, il mapp.596, corpo C ed il mapp. 600 corpo D costituiscono insieme un unico grande giardino/terreno ad uso della bifamiliare.

Si evidenzia che l'unità è dotata di certificato di abitabilità, ottenuto a seguito costruzione, ma il rilascio del permesso di costruire in sanatoria richiesto nel 2014 per regolarizzare gli abusi poneva la prescrizione di provvedere al rinnovo della stessa. Non è stato adempiuto.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Beppino Poletto- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Residenza: Foosò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973 –

Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/1 indicata in visura al momento del pignoramento.

Attuale proprietà catastalmente individuata: 1/2 in comunione di beni con la moglie Donolato Melide nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 15/07/1947. Si rinvia alla nota di dettaglio a seguire più avanti

Eventuali comproprietari:

Donolato Melide - Quota: 1/2 in comunione dei beni - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Superficie complessiva:

lorda residenziale al p.1 164 mq circa
 lorda residenziale accessoria al p.t. 159 mq circa
 terrazzini: 70 mq circa
 E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78 m al p.1, da 2,17 a 2,20 m. al p.t

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Superficie complessiva scoperto circa mq 1.517,00 calcolati dall 'EU proporzionalmente tra le due unità

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto accertabile a vista non si sono riscontrate particolari criticità. Il fabbricato e gli scoperti appaiono oggi in condizioni manutentive buone o molto buone, curati ed in ordine.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone <u>Note:</u> il cancello pedonale è protetto da una piccola copertura in alluminio verniciato con copertura in policarbonato. Presente anche cancello carraio elettrocomandato a scorrere (FAAC). Tra lo scoperto pavimentato sul retro della casa e l'orto, nonché tra lo stesso ed il mapp.600 e tra lo stesso ed il lotto 2, cancelletto in alluminio con rete metallica plastificata, apertura manuale.
Infissi esterni	tipologia: a una o due ante a battente materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone <u>Note:</u> a lato nord ed ovest p.1 sono in legno vetro singolo protetti da serramenti anodizzati e tapparelle. Al piano terra i serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro semplice ed inferriate in alluminio. Tutti i serramenti sono dotati di zanzariere
Pareti esterne	materiale: blocchi di laterizio; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: betonelle in cls condizioni: ottime <u>Note:</u> i percorsi pedonali dal cancello fronte strada alle abitazioni sono in lastre prefabbricate di cls e ghiaino lavato. La pavimentazione esterna nel portico è ceramica.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès condizioni: buone <u>Note:</u> al piano terra la pavimentazione originaria risalente presumibilmente al momento della costruzione si trova in ct ed in un ripostiglio, sul pavimento dei restanti locali è stato più recentemente posato ulteriore strato di piastrelle 33x33
Portone di ingresso	tipologia: una anta a battente e porzioni fisse materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone <u>Note:</u> al piano terra, in corrispondenza del garage, serramento in alluminio verniciato e vetro
Scale	posizione: interna a due rampe rivestimento: marmo condizioni: buone <u>Note:</u> con parapetto in ferrovernicato e corrimano in legno



Impianti:

Condizionamento	<p>tipologia: autonomo; diffusori: split; condizioni: buone; conformità: non disponibile</p> <p>Riferito limitatamente a: riferito al piano primo</p> <p><u>Note:</u> l'unità motocondensante esterna è situata nel terrazzino lato nord. Il sistema è dual split con uno split collocato nella zona giorno e uno nel disimpegno della zona notte.</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: non disponibile</p> <p><u>Note:</u> il contatore è unico e comune alle due unità abitative</p>
Fognatura	<p>tipologia: mista; recapito: collettore o rete comunale; conformità: si presume rispettoso delle vigenti normative;</p> <p><u>Note:</u> si assume correttamente progettato e costruito in quanto condizione necessaria al rilascio del PdC in sanatoria 2013/004</p> <p>Quanto sopra fatto salvo l'allaccio del bagno da regolarizzare al piano terra per la cui sanatoria sarà necessario presentare variante in adeguamento dell'impianto fognario e dell'autorizzazione allo scarico.</p>
Gas	<p>tipologia: da cucina; alimentazione: bombole situate esternamente in vicinanza del portico; rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: non disponibile.</p> <p>Note: n.2 bombole. Si riferisce che al piano terra è allestita una cucina nel locale magazzino da 30 mq. La proprietà riferisce che non è dotata di gas.</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: buone conformità: da verificare</p> <p><u>Note:</u> il contatore è unico e comune alle due unità abitative collocato su area esterna pertinenziale in prossimità dell'accesso pedonale.</p>
Termico	<p>tipologia: centralizzato; alimentazione: gasolio; diffusori: termosifoni in ghisa ed in alluminio; condizioni: buone; conformità: collocazione serbatoio non a norma, caldaia collaudata.</p> <p><u>Note:</u> nella centrale termica è presente una caldaia Buderus modello Gb 125 BE a basamento dotata di libretto potenza termica utile nominale Pn max 21,8 kw, installata ad ottobre 2018, codice catasto 202100070148 chiave 608177a5b.</p> <p>Nella centrale termica è altresì presente un boiler ELBI da 200 litri ed un boiler Solaic da 500 litri.</p> <p>Il serbatoio del gasolio collocato esternamente è circa ø134, l.156 E' installato in copertura un impianto solare termico per produzione acqua calda. I pannelli sono installati sulla falda di copertura sud in corrispondenza dell'altra unità della bifamiliare.</p> <p>In soggiorno al piano primo è installata una stufa a pellet.</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli



accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo. I terrazzi comunicanti con i vani principali sono calcolati nella misura del 30% sino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente.

Le pertinenze accessorie sono computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i locali principali, del 25% negli altri casi.

Il giardino/terreno/orto è calcolato sul valore di superficie catastale dell'EU escluso il sedime dei fabbricati ivi insistenti e proporzionalmente diviso tra le due unità che costituiscono la bifamiliare.

Non sono computate le superfici aventi altezza utile inferiore a m.1,50. (fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").

La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione.

Per quanto riguarda l'ente urbano pertinente ai fabbricati che vi insistono, il cui valore comunemente si intende compreso nell'importo di stima dei fabbricati, nello specifico caso in esame data la sua notevole consistenza di 2668 mq e la sua natura, corrispondete a giardino, orto e prato, che valorizza notevolmente il fabbricato, si è ritenuto opportuno attribuirvi una valutazione specifica, in quanto qualificante notevolmente le unità residenziali pertinenti che vi insistono.

Viene dunque calcolata proporzionalmente la superficie pertinente a ciascuna delle due unità pignorate: la superficie dell'ente urbano di 2668 mq, detratta la superficie coperta della bifamiliare può essere attribuita in quota proporzionalmente calcolata al sub.9 (corpo A) nella misura di 1517 mq circa, al sub 7 (corpo B) nella misura di 907,91 mq circa.

Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	164,00	1,00	164,00	€ 1.067,00
garage	sup lorda di pavimento	0	22,00	0,50	11,00	€ 1.067,00
accessori (pt)	sup lorda di pavimento	0	153,00	0,50	76,50	€ 1.067,00
ente urbano, verde pertinenziale	sup lorda di pavimento	0	1.517,00	1,00	1.517,00	€ 12,00
terrazzo sud-ovest sino a 25 mq	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,30	7,50	€ 1.067,00



terrazzo sud-ovest oltre 25 mq.	sup lorda di pavimento	0	34,00	0,10	3,40	€ 1.067,00
terrazzo nord	sup lorda di pavimento	0	10,00	0,30	3,00	€ 1.067,00
			1.925,00		1.782,40	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022 -1

Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al CORPO B - porzione di bifamiliare est

la porzione di bifamiliare in esame è quella di dimensioni più contenute situata ad est.

La superficie residenziale abitabile è situata al piano primo, vi si accede salendo una scala esterna dal giardino fronte strada ed attraversando un terrazzino. Il terrazzino corre lungo tutto il lato sud del prospetto della bifamiliare. La porzione di terrazzino pertinenziale al presente sub. 7 è in comunicazione diretta con quello che fronteggia la contigua unità al sub 9, compresa anch'essa nel presente lotto di vendita.

Si entra in un ampio soggiorno con angolo cottura, illuminato naturalmente da sud. Dal soggiorno si accede alla zona notte, attraverso un piccolo disimpegno su cui affacciano due ampie camere, una da 12 mq circa con finestra a nord ed una da 17mq circa con affaccio a nord e ad est, nonchè un bagno finestrato.

L'appartamento è luminoso ed affaccia sul verde. Al piano terra, cui si accede da una scala separata dal soggiorno con un disimpegno, sono situati i locali accessori, due ampi magazzini, uno dei quali con accesso diretto dall'esterno con foro ampio 220 cm dotato di vetrata, ed un bagno/lavanderia finestrato disimpegnato. Il piano terra in proiezione dell'appartamento sopra descritto è accatastato quale pertinenza di quello, attualmente è in collegamento con l'altra porzione di piano terra, in proiezione dell'appartamento al sub.7.

L'ente urbano pertinenziale è di circa 2600 mq, comune ed indiviso con l'altra unità della bifamiliare.



	pavimentato sul retro della casa e l'orto, nonché tra lo stesso ed il mapp.600 e tra lo stesso ed il lotto 2, cancelletto in alluminio con rete metallica plastificata, apertura manuale
Infissi esterni	tipologia: a una o due ante a battente; materiale: pvc protezione: tapparelle; materiale protezione: pvc; condizioni: buone; <u>Note:</u> a lato nord ed ovest p.1 sono in legno vetro singolo protetti da serramenti anodizzati e tapparelle. al piano terra i serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro semplice ed inferriate in alluminio. Tutti i serramenti sono dotati di zanzariere
Pareti esterne	materiale: blocchi di laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: assente condizioni: a vista non si riscontrano anomali
Pavim. Esterna	materiale: betonelle in cls condizioni: ottime <u>Note:</u> i percorsi pedonali dal cancello fronte strada all'abitazioni sono in lastre prefabbricate di cls con ghiaio lavato. La pavimentazione esterna nel portico è ceramica
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: una anta a battente e porzioni fisse; materiale: legno e vetro; condizioni: buone <u>Note:</u> al piano terra ingresso con serramento in ferro verniciato e vetro
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo; diffusori: split; condizioni: da verificare; conformità: non disponibile <u>Note:</u> trattasi di due impianti monosplit, le unità motocondensanti sono collocate su staffe in corrispondenza le prospetto nord
Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: da verificare conformità: non disponibile <u>Note:</u> il contatore è comune alle due unità abitative
Fognatura	tipologia: mista; recapito: collettore o rete comunale; conformità: rispettoso delle vigenti normative <u>Note:</u> disponibile il parere tecnico favorevole all'allaccio del 17/10/2013. si assume correttamente progettato ed costruito in quanto condizione per il rilascio del PdC in sanatoria 2013/004
Idrico	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: buone; conformità: da verificare; <u>Note:</u> il contatore è unico e comune alle due unità abitative su area esterna pertinenziale
Termico	tipologia: centralizzato; alimentazione: GPL; diffusori: termosifoni in ghisa ed in alluminio; condizioni: si presume in ordine; conformità: collocazione serbatoio non a norma, caldaia collaudata <u>Note:</u> nella centrale termica è presente una caldaia Buderus modello Gb 125 BE a basamento dotata di libretto potenza termica utile nominale Pn max 21,8 kw, installata ad ottobre 2018, codice catasto 202100070148 chiave 608177a5b. Nelal centrale termic aè



altresì presente un boiler ELBI da 200 litri ed un boiler Solaic da 500 litri. il serbatoio del gasolio collocato esternamente è ø134, l.156. impianto solare termico per produzione acqua calda. I pannelli sono installati sulla falda di copertura sud.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo. I terrazzi comunicanti con i vani principali sono calcolati nella misura del 30% sino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente. Le pertinenze accessorie sono computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i locali principali, del 25% negli altri casi.

Il giardino/terreno/orto è calcolato sul valore di superficie catastale dell'EU escluso il sedime dei fabbricati ivi insistenti e proporzionalmente diviso tra le due unità che costituiscono la bifamiliare. Non sono computate le superfici aventi altezza utile inferiore a m.1,50. (fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").

La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione. Per quanto riguarda l'ente urbano pertinente ai fabbricati che vi insistono, il cui valore comunemente si intende compreso nell'importo di stima dei fabbricati, nello specifico caso in esame data la sua notevole consistenza di 2668 mq e la sua natura, corrispondete a giardino, orto e prato, che valorizza notevolmente il fabbricato, si è ritenuto opportuno attribuirvi una valutazione specifica, in quanto qualificante notevolmente le unità residenziali pertinenti che vi insistono. Viene dunque calcolata la superficie pertinente a ciascuna delle due unità pignorate: la superficie dell'ente urbano di 2668 mq, detratta la superficie coperta della bifamiliare può essere attribuita in quota proporzionalmente calcolata al sub.9 (corpo A) nella misura di 1517 mq circa, al sub 7 (corpo B) nella misura di 907,91 mq circa.

Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	98,00	1,00	98,00	€ 1.067,00
accessori (pt)	sup lorda di pavimento	0	96,00	0,50	48,00	€ 1.067,00
ente urbano, verde pertinenziale	sup lorda di pavimento	0	907,00	1,00	907,00	€ 12,00
terrazzo sino a 25 mq	sup lorda di pavimento	0	15,00	0,30	4,50	€ 1.067,00



			1.116,00		1.057,50	
--	--	--	-----------------	--	-----------------	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022 -1

Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Descrizione: di cui al CORPO C - terreno agricolo

lotto di forma regolare quadrilatera intercluso. Confina su due lati con lotti di altra proprietà verso i quali è recintato con siepe, e sugli altri due con lotti della medesima proprietà attraverso i quali ha accesso e con confine non delimitato. E' pianeggiante, interamente coperto da manto erboso non presenta altro tipo di vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Beppino Poletto- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973

Superficie complessiva di circa mq 921,00

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente limi e sabbie (da classificazione Carta dei Suoli Provincia Venezia- Arpav 2008)

Sistemazioni agrarie /

Sistemi irrigui presenti /

Colture erbacee tappeto erboso

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In occasione del sopralluogo il prato appariva falciato di recente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non è stata rilevata la superficie reale dei terreni e delle aree urbane o pertinenziali. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo specifico riconfinamento con rilievo strumentale-topografico,



attività specialistica non specificatamente richiesta in quesito dal Giudice. Si assumono dunque i valori di superficie indicati nella documentazione catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo arborato	sup lorda di pavimento	0	921,00	1,00	921,00	€ 12,00
			921,00		921,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 1

Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione:

Tipologia: seminativo arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato (€/mq): 77.000 €/ha

Descrizione: di cui al CORPO D - area Urbana

lotto di forma regolare quadrilatera con un lato confinante con via Bosello. Confina su un lato a ovest con lotto di altra proprietà verso i quali è recintato con siepe.

E' pianeggiante, mantenuto a prato. Risulta essere porzione del grande scoperto che circonda il fabbricato pignorato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Beppino Poletto- Piena proprietà

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni -

Data Matrimonio: 19-03-1973

Superficie complessiva di circa mq 750,00

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente limi e sabbie (da classificazione Carta dei Suoli Provincia Venezia- Arpav 2008)

Sistemazioni agrarie /

Sistemi irrigui presenti /

Colture erbacee tappeto erboso

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In occasione del sopralluogo il prato appariva falciato di recente. circondato su tre lati da una siepe.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non è stata rilevata la superficie reale dei terreni e delle aree urbane o pertinenziali. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di azione di specifico riconfinamento con rilievo strumentale-topografico, attività specialistica non specificatamente richiesta in quesito dal Giudice. Si assumono dunque i valori di superficie indicati nella documentazione catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area urbana	sup lorda di pavimento	0	750,00	1,00	750,00	€ 12,00
			750,00		750,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 1

Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione:

Tipologia: seminativo arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato (€/mq): 77.000 €/ha

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino **proprietario/i ante ventennio ad oggi****In forza di atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira, in data 28/07/1977, ai nn. 2004/10538;

trascritto a Venezia, in data 03/08/1977, ai nn. 11645/9503.

Note: oggetto della compravendita: immobile individuato la Catasto Terreni del Comune di Fossò al fg.11 part.206 di are 5,60, trattasi di "*relitto a forma triangolare derivante dalla costruzione di via Bosello*"**Titolare/Proprietario:** Poletto Beppino **proprietario/i ante ventennio ad oggi.****In forza di atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira, in data 08/11/1977, ai nn. 20307/10706;

trascritto a Venezia, in data 20/10/1977, ai nn. 15997/13077.

Note: oggetto della compravendita: appezzamento in via Bosello individuato la fg.11 part.256

derivante dal mapp.116/b di are 2.80 e part.257 derivante da mapp.117/b di are 20.70, per un totale di are 23,50.

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino e Poletto Gabriella nata a Fossò il 04/03/1956 per 1/2 in diritto di proprietà ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi**.

In forza di **denuncia di successione**

Trascrizione dell'**accettazione tacita o espressa dell'eredità** risultante dai registri immobiliari: **SI**; registrato a Ufficio del Registro Venezia, in data 27/03/2001, ai nn. 84/604; trascritto a Venezia, in data 03/12/2002, ai nn. 39771/26737.

Note: successione contro Poletto Albano nato a Fossò il 08/01/1923. unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.3 che comprende, tra altri, immobili nn.1-2 corrispondenti ai terreni al fg.11 mapp.116 di 36.30 centiare e mapp.117 di 14,70 centiare

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino per 1/2 in diritto di proprietà dal 30/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di **atto di compravendita**

rogito di notaio Patricia Rotondo di Chioggia, in data 30/04/2004, ai nn. 11387/2797; registrato a Chioggia, in data 24/05/2004, ai nn. 1208/T; trascritto a Venezia, in data 26/05/2004, ai nn. 20355/12847

Note: unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà deell unità individuate al catasto fabbricati del comune di Fossò al fg.11 mapp.474 subb.2-3-1 e mapp.469 (ex 116/A), mapp.471 ex 116/C, mapp.472 ex 117/A.

Nella Nota di Trascrizione è riportato nella sezione D: *... "il signor Poletto Beppino ha dichiarato e la di lui moglie Donolato Melide intervenuta in atto a tal scopo ha confermato che quanto acquistato non entra a far parte del regime di comunione legale dei beni poiché trattasi di bene acquistato col ricavato della vendita di bene suo personale e ciò ai sensi dell'articolo 179 lettera f del codice civile. La signora Donolato Melide ha dichiarato comunque espressamente di voler escludere il predetto acquisto dalla comunione legale dei beni"*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest.

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino **proprietario/i ante ventennio ad oggi**.

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira, in data 28/07/1977, ai nn. 2004/10538; trascritto a Venezia, in data 03/08/1977, ai nn. 11645/9503

Note: oggetto della compravendita: immobile individuato la Catasto Terreni del Comune di Fossò al fg.11 part.206 di are 5,60, trattasi di "*relitto a forma triangolare derivante dalla costruzione di via bosello*".

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino **proprietario/i ante ventennio ad oggi**.

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira, in data 08/11/1977, ai nn. 20307/10706; trascritto a Venezia, in data 20/10/1977, ai nn. 15997/13077.

Note: oggetto della compravendita: appezzamento in via Bosello individuato la fg.11 part.256 derivante dal mapp.116/b di are 2.80 e part.257 derivante da mapp.117/b di are 20.70, per un totale di are 23,50.



Titolare/Proprietario: Poletto Beppino e Poletto Gabriella nata a Fossò il 04/03/1956 per 1/2 in diritto di proprietà ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di **denuncia di successione**

registrato a Ufficio del Registro Venezia, in data 27/03/2001, ai nn. 84/604; trascritto a Venezia, in data 03/12/2002, ai nn. 39771/26737.

Trascrizione dell'**accettazione tacita o espressa dell'eredità** risultante dai registri immobiliari: **SI**;

Note: successione contro Poletto Albano nato a Fossò il 08/01/1923.

unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.3 che comprende, tra altri, immobili nn.1-2 corrispondenti ai terreni al fg.11 mapp.116 di 36.30 centiare e mapp.117 di 14,70 centiare.

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino per 1/2 in diritto di proprietà dal 30/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di notaio Patricia Rotondo di Chioggia, in data 30/04/2004, ai nn. 11387/2797;

registrato a Chioggia, in data 24/05/2004, ai nn. 1208/T;

trascritto a Venezia, in data 26/05/2004, ainn.20355/12847.

Note: unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà deell unità individuate al catasto fabbricati del comune di Fossò al fg.11 mapp.474 subb.2-3-1 e mapp.469 (ex 116/A), mapp.471 ex 116/C, mapp.472 ex 117/A.

Nella Nota di Trascrizione è riportato nella sezione D: *..."il signor Poletto Beppino ha dichiarato e la di lui moglie Donolato Melide intervenuta in atto a tal scopo ha confermato che quanto acquistato non entra a far parte del regime di comunione legale dei beni poiché trattasi di bene acquistato col ricavato della vendita di bene suo personale e ciò ai sensi dell'articolo 179 lettera f del codice civile. La signora Donolato Melide ha dichiarato comunque espressamente di voler escludere il predetto acquisto dalla comunione legale dei beni"*

Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino **proprietario/i ante ventennio ad oggi**.

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessitore Mira, in data 08/11/1977, ai nn. 20307/10706;

trascritto a Venezia, in data 20/10/1977, ai nn. 15997/13077.

Note: oggetto della compravendita: appezzamento in via Bosello individuato la fg.11 part.256 derivante dal mapp.116/b di are 2.80 e part.257 derivante da mapp.117/b di are 20.70, per un totale di are 23,50.

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino e Poletto Gabriella nata a Fossò il 04/03/1956 per 1/2 in diritto di proprietà ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di **denuncia di successione**

registrato a Ufficio del Registro Venezia, in data 27/03/2001, ai nn. 84/604;

trascritto a Venezia, in data 03/12/2002, ai nn. 39771/26737.

Trascrizione dell'**accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI**

Note: successione contro Poletto Albano nato a Fossò il 08/01/1923.

unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.3 che comprende, tra altri, immobili nn.1-2 corrispondenti ai terreni al fg.11 mapp.116 di 36.30 centiare e mapp.117 di 14,70 centiare



Titolare/Proprietario: Poletto Beppino per 1/2 in diritto di proprietà dal 30/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Patricia Rotondo di Chioggia, in data 30/04/2004, ai nn. 11387/2797;

trascritto a Venezia, in data 26/05/2004, ai nn. 20355/12847.

Note: unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà deell unità individuate al catasto fabbricati del comune di Fossò al fg.11 mapp.474 subb.2-3-1 e mapp.469 (ex 116/A), mapp.471 ex 116/C, mapp.472 ex 117/A.

Nella Nota di Trascrizione è riportato nella sezione D: *... "il signor Poletto Beppino ha dichiarato e la di lui moglie Donolato Melide intervenuta in atto a tal scopo ha confermato che quanto acquistato non entra a far parte del regime di comunione legale dei beni poiché trattasi di bene acquistato col ricavato della vendita di bene suo personale e ciò ai sensi dell'articolo 179 lettera f del codice civile. La signora Donolato Melide ha dichiarato comunque espressamente di voler escludere il predetto acquisto dalla comunione legale dei beni".*

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino **proprietario/i ante ventennio ad oggi**

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira, in data 08/11/1977, ai nn. 20307/10706;

trascritto a Venezia, in data 20/10/1977, ai nn. 15997/13077

Note: oggetto della compravendita: appezzamento in via Bosello individuato la fg.11 part.256 derivante dal mapp.116/b di are 2.80 e part.257 derivante da mapp.117/b di are 20.70, per un totale di are 23,50.

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino e Poletto Gabriella nata a Fossò il 04/03/1956 per 1/2 in diritto di proprietà ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di denuncia di successione

registrato a Ufficio del Registro Venezia, in data 27/03/2001, ai nn. 84/604;

trascritto a Venezia, in data 03/12/2002, ai nn. 39771/26737.

Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

Note: successione contro Poletto Albano nato a Fossò il 08/01/1923. unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.3 che comprende, tra altri, immobili nn.1-2 corrispondenti ai terreni al fg.11 mapp.116 di 36.30 centiare e mapp.117 di 14,70 centiare.

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino per 1/2 in diritto di proprietà dal 30/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Patricia Rotondo di Chioggia, in data 30/04/2004, ai nn. 11387/2797;

trascritto a Venezia, in data 26/05/2004, ai nn. 20355/12847

Note: unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà deell unità individuate al catasto fabbricati del comune di Fossò al fg.11 mapp.474 subb.2-3-1 e mapp.469 (ex 116/A), mapp.471 ex 116/C, mapp.472 ex 117/A. Nella Nota di Trascrizione è riportato nella sezione D: *... "il signor Poletto Beppino ha dichiarato e la di lui moglie Donolato Melide intervenuta in atto a tal scopo ha confermato che quanto acquistato non entra a far parte del regime di comunione legale dei beni poiché trattasi di bene acquistato col ricavato della vendita di bene suo personale e ciò ai sensi dell'articolo 179 lettera f del codice civile. La signora Donolato Melide ha dichiarato comunque espressamente di voler escludere*



il predetto acquisto dalla comunione legale dei beni"

Dati precedenti relativi ai corpi: D - area Urbana

Disponibilità dei beni:

Identificativo corpo: A - porzione di bifamiliare ovest

Abitazione in villini [A7] sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

Occupato da dall'esecutato Poletto Beppino e dalla moglie

Identificativo corpo: B - porzione di bifamiliare est

Abitazione in villini [A7] sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

Occupato da dall'esecutato Poletto Beppino e dalla moglie

Note: in occasione del sopralluogo si accerta che l'appartamento risulta libero al piano primo, occupato dall'esecutato al piano terra, ma resta comunque nella disponibilità della famiglia dell'esecutato.

Si riferisce che in data 20/07/2022 il sig. POLETTO ROBERTO risulta all'anagrafe residente in Via Bosello 77/1 (doc.03)

Identificativo corpo: C - terreno agricolo

sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

Occupato da dall'esecutato e dalla moglie

Identificativo corpo: D - area Urbana

sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

Occupato da dall'esecutato e dalla moglie

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **sequestro conservativo** a favore di Piccola Società Cooperativa contro PolettoBeppino,

Poletto Roberto PLT RRT 73L30 D325 V

trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA PRIM A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI POLETTO BEPPINO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest

- **sequestro conservativo** a favore di Piccola Società Cooperativa contro PolettoBeppino,

Poletto Roberto PLT RRT 73L30 D325 V

Trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336



subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA PRIM A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI POLETTO BEPPINO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est

- **sequestro conservativo** a favore di Piccola Società Cooperativa contro PolettoBeppino, Poletto Roberto PLT RRT 73L30 D325 V

Trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA PRIM A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI POLETTO BEPPINO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo

- **sequestro conservativo** a favore di Piccola Società Cooperativa contro PolettoBeppino, Poletto Roberto PLT RRT 73L30 D325 V

Trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA PRIM A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI POLETTO BEPPINO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

Dati precedenti relativi ai corpi: D - area Urbana

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Piccola Società Cooperativa contro Poletto Beppino;

Derivante da: atto esecutivo o cautelare



Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest

- Pignoramento a favore di Piccola Società Cooperativa contro PolettoBeppino, Donolato Melide; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763; nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est

- **Pignoramento a favore di Piccola Società Cooperativa contro Poletto Beppino;**

Derivante da: atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo

Pignoramento a favore di Piccola Società Cooperativa contro Poletto Beppino;

Derivante da: atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 ..

Dati precedenti relativi ai corpi: D - area Urbana

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - porzione di bifamiliare ovest

sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /. /



Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si precisa che le dotazioni impiantistiche relative all'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, nonché il contatore dell'acqua, il contatore elettrico e gli scoperti sono in comunione tra le due unità residenziali che costituiscono la bifamiliare.

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

Avvertenze ulteriori: da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "*nessun procedimento in corso a nome Poletto Beppino*" (doc.06 allegato)

Identificativo corpo: B - porzione di bifamiliare est

sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /. /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si precisa che le dotazioni impiantistiche relative all'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, nonché il contatore dell'acqua, il contatore elettrico e gli scoperti sono in comunione tra le due unità residenziali che costituiscono la bifamiliare.

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

Avvertenze ulteriori: da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "*nessun procedimento in corso a nome Poletto Beppino*" (doc.06 allegato)

Identificativo corpo: C - terreno agricolo

sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /. /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "*nessun procedimento in corso a nome Poletto Beppino*" (doc.06 allegato)

Identificativo corpo: D - area Urbana

sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /. /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "*nessun procedimento in corso a nome Poletto Beppino*" (doc.06 allegato)

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, in considerazione di quanto accertato, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa parametrica semplificata. Si sono verificati gli andamenti generali della richiesta nel mercato immobiliare nel Comune di Fossò, nonché nelle aree omogenee confinanti, con riferimento alla tipologia edilizia abitativa ed ai terreni in esame. Si è proceduto poi nello specifico attraverso il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà presenti sul mercato o recentemente compravenduti. La valutazione prevede innanzi tutto l'individuazione di un valore corrispondente al bene privo di difformità, vizi, anomalie di natura tecnica, amministrativa, edilizia etc., successivamente, dopo aver apportato le opportune detrazioni correzioni corrispondenti alle specificità del caso in esame, si individuerà il valore congruo, corrispondente al più probabile valore di mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Ufficio tecnico di Fossò;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Gli osservatori del mercato immobiliare offrono le seguenti valutazioni:

per i fabbricati residenziali:

- borsinommobiliare.it a ottobre 2022 indica il prezzo medio per abitazioni per Fossò rispettivamente in prima fascia 982 €/mq minimo, 1.152 €/mq medio, 1.322 €/mq massima; in fascia media 905 €/mq minimo, 992 €/mq medio, 1.078 €/mq massima;
per ville e villini 813€/mq minimo, 956 €/mq medio, 1.098€/mq massima;

- mercato-immobiliare.info a ottobre 2022 indica il prezzo medio per appartamenti in vendita è di 1.450€/mq.

Numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esigua circa 84 l'affidabilità delle quotazione è conseguentemente limitata e si osserva però che le quotazioni affossò sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita a un prezzo compreso tra 1.000 € metro quadro e 2050 €/mq.

- sul borsino di Requot.com a ottobre 2022 ville e villini hanno un prezzo compreso tra un minimo di 1.000€/mq ed un max di 1.300 €/mq. Gli andamenti dei prezzi, dopo una marcata discesa tra il 2009 ed il 2016, si sono mantenuti a tutt'oggi stazionari.

Sono state consultate agenzie immobiliari di provata esperienza operanti nel mercato immobiliare locale (Favero Immobiliare, Arte di Abitare);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate che per il 1



semestre 2022 prevede per il Comune di Fossò:

per i fabbricati residenziali:

Fascia extraurbana zona rurale sud (altre zone extraurbane rurali non sono disponibili), per la tipologia villa e villini stato conservativo normale valore minimo 700€/mq, massimo 1.050€/mq, per stato conservativo ottimo valore minimo 1.000€/mq, massimo 1.300€/mq .

Per abitazioni civili stato conservativo normale valore minimo 700€/mq, massimo 1.050€/mq, per stato conservativo ottimo valore minimo 1.000€/mq, massimo 1.300€/mq.

Per abitazioni di tipo economico stato conservativo normale valore minimo 700€/mq, massimo 1.000€/mq, per stato conservativo ottimo valore minimo 1.000€/mq, massimo 1.250€/mq .

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

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K

Dove

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ = media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) come da Provvedimento Ag. Entrate di cui sopra (27.07.2007) si considera per abitazioni civili stato ottimo:

Val OMImin = €1.100 €/mqL – Val OMImax = 1.300 €/mqL

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

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

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

Si ottiene:

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

per cui si evince:

Val. norm.unit. = €/mq 1.100,00 + (€/mq1.300,00 – €/mq1.100,00) x 0,225 = €/mq comm. 1.067,50
= (arrotond. in eccesso) = €/mq commerc. 1.067,00 corrispondente al valore normale unitario di riferimento

per i terreni agricoli

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della Provincia, nell'annualità 2021, mese di aprile, riferiti alla Regione Agraria n.4 che comprende Fossò, sono per seminativo arborato 77.000,00 €/ha

8.3.3 Valutazione corpi:

A - porzione di bifamiliare ovest. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210.970,06.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	164,00	€ 1.067,00	€ 174.988,00
garage	11,00	€ 1.067,00	€ 11.737,00
accessori (pt)	76,50	€ 1.067,00	€ 81.625,50
ente urbano, verde pertinenziale	1.517,00	€ 12,00	€ 18.204,00
terrazzo sud-ovest sino a 25 mq	7,50	€ 1.067,00	€ 8.002,50



terrazzo sud-ovest oltre 25 mq.	3,40	€ 1.067,00	€ 3.627,80
terrazzo nord	3,00	€ 1.067,00	€ 3.201,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo vetusta e manutenzione detrazione del 30.00%			€ 301.385,80 € -90.415,74
Valore corpo			€ 210.970,06
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 210.970,06
Valore complessivo diritto e quota			€ 210.970,06
Valore di stima			€ 0,00

B - porzione di bifamiliare est. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.027,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	98,00	€ 1.067,00	€ 104.566,00
accessori (pt)	48,00	€ 1.067,00	€ 51.216,00
ente urbano, verde pertinenziale	907,00	€ 12,00	€ 10.884,00
terrazzo sino a 25 mq	4,50	€ 1.067,00	€ 4.801,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo vetustà e manutenzione detrazione del 30.00%			€ 171.467,50 € -51.440,25
Valore corpo			€ 120.027,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120.027,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.027,25

C - terreno agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.052,00.

Il terreno, classificato come agricolo, ha perduto la connotazione agricola produttiva. Attualmente è un manto erboso che amplia il giardino pertinenziale delle due abitazioni valorizzandole e mantiene potenzialmente le opportunità descritte in risposta al quesito 4. Il costo unitario definito discende da tali considerazioni.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo arborato	921,00	€ 12,00	€ 11.052,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.052,00
Valore corpo			€ 11.052,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.052,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.052,00

D - area Urbana.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

Tale area urbana è un manto erboso che amplia il giardino pertinenziale delle due abitazioni valorizzandole e mantiene potenzialmente le opportunità descritte in risposta al quesito 4. Il costo



unitario definito discende da tali considerazioni.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana	750,00	€ 12,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 9.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - porzione di bifamiliare ovest	Abitazione in villini [A7]	1.782,40	€ 210.970,06	€ 210.970,06
B - porzione di bifamiliare est	Abitazione in villini [A7]	1.057,50	€ 120.027,25	€ 120.027,25
C - terreno agricolo		921,00	€ 11.052,00	€ 11.052,00
D - area Urbana		750,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

8.4.4Adeguamenti 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.	€ 35.104,93
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.200,00
demolizione struttura in metallo e telo copri auto costruita sul retro dell'edificio, dichiarata insanabili nell'atto rilasciato dalla P.A. conc in sanatoria 2013/004	€ -800,00
adeguamento della collocazione e caratteristiche serbatoio gpl fuori terra in ossequio alla normativa di settore	€ -1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: si rimanda alla risposta al quesito successivo.



Costi di cancellazione oneri e formalità:**A - porzione di bifamiliare ovest**

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 294,00

B - porzione di bifamiliare est

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 294,00

C - terreno agricolo

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 294,00

D - area Urbana

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.352,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 304.268,38**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: **A - porzione di bifamiliare ovest**



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /
 Costo per la redazione dell'APE, si prevede: 300,0 €

Identificativo corpo: B - porzione di bifamiliare est
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /
 Costo per la redazione dell'APE, si prevede: 300,0€

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

il lotto individuato potrebbe teoricamente essere suddiviso in due lotti, ciascuno con una abitazione ed una porzione di terreno. Si ritiene però che tale scelta sarebbe di dubbia convenienza date le caratteristiche dell'edificio che, costruito ed abitato dalla medesima famiglia, ha due unità residenziali con impianti in comune. Si ritiene che potrebbe essere più interessante porre sul mercato la disponibilità dell'intera bivilla, così da rendere possibili interventi di ristrutturazione completa per rendere completamente autonome le due unità nonchè, eventualmente, per prevedere un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, con il recupero della cubatura accessoria del piano terra, attualmente non abitabile, l'ampliamento di 300 mc e la costruzione di 3 unità edilizie anzichè 2 come già previsto dal piano urbanistico. Un'ipotesi di divisibilità sarebbe potuta essere anche la previsione di un lotto relativo alla bifamiliare ed uno ulteriore comprendente lo scoperto dell'area urbana corrispondente al mapp. 600 e al terreno agricolo a ovest corrispondente al mapp.596 (attuali corpi c, d) che, insieme, formano un lotto regolare rettangolare con lato corto su via Bosello. Si è considerato però che tale appezzamento sarebbe potuto essere molto appetibile solo per i due vicini con lotti contigui ai mapp.517 e mapp. 50, difficilmente per altri e si è considerato dunque opportuno mantenerli uniti al mapp.336 considerandolo scoperto/giardino qualificante le unità edilizie.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

SCHEMA LOTTI DI VENDITA	doc.	01
ANAGRAFICA		
Certificato contestuale residenza stato civile e stato famiglia	doc.	02
Certificato di residenza - POLETTO ROBERTO	doc.	03
VERIFICA_CODICE_FISCALE_esecutato_3ott22	doc.	04
ESTRATTO x RIASS. ATTO MATRIMONIO Prot_Par 0012839 del 03-10-2022	doc.	05
Comunicazione uff. Ruolo Generale e Contenzioso Trib.Ve- controversie civili	doc.	06
CONSERVATORIA		
Titolo R.G. 20355 R.P.12847 26/05/2004	doc.	07
TRASCR.NOTA nn.36248/25708 03/10/2022 accettazione eredità	doc.	08



DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto Mappa Fossò_fg11_partt_336-600-602-596	doc.	09
<u>Piante catastali:</u>		
pianta catastale LOTTO 1 corpo a -Fossò fg 11 mapp 336 sub 9	doc.	10
pianta catastale LOTTO 1 corpo b -Fossò fg.11 mapp 336 sub 7	doc.	11
pianta catastale LOTTO 2 - Fossò fg. 11 mapp 602 sub 4	doc.	12
<u>Elaborati planimetrici:</u>		
elab plan LOTTO 1- 22/08/2022	doc.	13
elenco sub elab plan LOTTO 1- 22/08/2022	doc.	14
elab plan LOTTO 1- 22/03/2017	doc.	15
elenco sub LOTTO 1- 22/03/2017	doc.	16
<u>Visure</u>		
LOTTO 1 corpi a b- visura fg. 11 part. 336 di FOSSO' EU	doc.	17
LOTTO1 corpo a- Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 9 di FOSSO'	doc.	18
LOTTO1 corpo a- Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 9 di FOSSO'	doc.	19
LOTTO1 corpo b- Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 7 di FOSSO'	doc.	20
LOTTO1 corpo b- Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 7 di FOSSO'	doc.	21
LOTTO1 corpo c- Visura attuale fg. 11 part. 596 di FOSSO'	doc.	22
LOTTO1 corpo c- Visura storica fg. 11 part. 596 di FOSSO'	doc.	23
LOTTO1 corpo d- Visura attuale fg. 11 part. 600 DI FOSSO	doc.	24
LOTTO1 corpo d- Visura storica fg. 11 part. 600 di FOSSO'	doc.	25
LOTTO2 Visura attuale fg.11 part.602 di FOSSO sub.4	doc.	26
LOTTO2 Visura storica fg.11 part.602 di FOSSO sub.4	doc.	27
LOTTO2 Visura fg. 11 part. 602 di FOSSO' EU sintetica	doc.	28

URBANISTICA

certificato di destinazione urbanistica	doc.29
Stralcio P.I. tav.2b zone significative	doc.30

APE VERIFICHE

LOTTO 1corpo a VERIFICA_APE_m336_s9_3ott22	doc.31
LOTTO 1corpo b VERIFICA_APE_m336_s7_3ott22	doc.32
LOTTO 2 VERIFICA_APE_m602_s4_3ott22	doc.33

PRATICHE EDILIZIE P.E.

LOTTO 1 Corpo a + b

LOTTO1corpi a,b- P.E. licenza 1973-023 domanda/titolo/abitabilità	doc.34
LOTTO1corpi a,b- P.E. conc.sanatoria 1988-C-208 2	doc.35
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 atto rilasciato	doc.36
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 parere veritas	doc.37
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 parere uls	doc.38
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV 1 planimetria	doc.39
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV 2 piante e sezioni	doc.40
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV U adattabilità	doc.41

LOTTO 2

LOTTO2- P.E. 1970 licenza 1970-003 atto.pdf	doc.42
LOTTO2- P.E. 1970 licenza 1970-003 TAV U	doc.43
LOTTO2- P.E. 2004 Pd.C 2004-185 atto	doc.44
LOTTO2- P.E. 2004 PdC 2004-185 TAV 1	doc.45
LOTTO2- P.E. 2004 PdC 2004-185 TAV 3	doc.46
LOTTO2- P.E. 2004 PdC 2004-185 TAV 4	doc.47
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 atto	doc.48



LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 tab.volumi	doc.49
LOTTO2- P.E. 2005-017 fognatura	doc.50
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 TAV 1	doc.51
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 TAV 3	doc.52
LOTTO2- AB 09-2011 14 diffida 21/06/2011	doc.53
LOTTO2- AB09-2011 16 avvio procedimento 29/04/2011	doc.54
LOTTO2- AB14-2011 2 segnalazione violazione	doc.55
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 TAV 3	doc.56
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 imp.elettrici	doc.57
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 imp.idrici e scarico	doc. 58
LOTTO2- P.E. 2012 sanatoria 2012-026 2 DINIEGO	doc.59
LOTTO2- 2012 ORDINANZA n.42 18/12/2012	doc.60

GRAFICI

LOTTO 1 corpi a,b - rilievo	doc.61
LOTTO 1 corpi a,b - schemi superficiali	doc.62
LOTTO 2 rilievo capannone	doc.63

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1 Documentazione fotografica	doc.64
LOTTO 2 Documentazione fotografica	doc.65

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: il trasferimento è soggetto ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - bifamiliare con scoperto e terreno
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A - porzione di bifamiliare ovest: 1/1 di Beppino Poletto - Piena proprietà. ½ in comunione dei beni</p> <p>Corpo B - porzione di bifamiliare est: 1/1 di Beppino Poletto - Piena proprietà ½ in comunione dei beni</p> <p>Corpo C - terreno agricolo: 1/1 di Beppino Poletto - Piena proprietà</p> <p>Corpo D - area Urbana: 1/1 di Beppino Poletto - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A - porzione di bifamiliare ovest:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : dal 28-09-2022</p> <p>1 DONOLATO Melide nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 15/07/1947 - DNLMLD47L55G6930* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con POLETTO BEPPINO</p> <p>2 POLETTO Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 - PLTBPN49A23D748M* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con DONOLATO MELIDE dal 22-03-2017, foglio 11, particella 336, subalterno 9, indirizzo Via Bosello 77, piano T-1, comune Fossò, categoria</p>



	<p>A/7, classe 3, consistenza 9 vani, superficie Totale: 331 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 317 m, rendita € Euro 557,77 (Nota: Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 06/02/1998 Pubblico ufficiale 0 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 17284.1/2022 - Pratica n. VE0123551 in atti dal 28/09/2022)</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : ENTE URBANO , , foglio 11, particella 336, superficie catastale 2668 mq</p> <p>Corpo B - porzione di bifamiliare est:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : dal 28/09/2022</p> <p>1 DONOLATO Melide nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 15/07/1947 - DNLMLD47L55G6930* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con POLETTO BEPPINO</p> <p>2 POLETTO Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 - PLTBPN49A23D748M* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con DONOLATO MELIDE dal 22-03-2017, foglio 11, particella 336, subalterno 7, indirizzo Via Bosello 77, piano T-1, comune Fossò, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale: 158 m2 Totale: escluse aree scoperte: 153 m, rendita € Euro 371,85 (Nota: Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 06/02/1998 Pubblico ufficiale 0 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 17284.1/2022 - Pratica n. VE0123551 in atti dal 28/09/2022)</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : ENTE URBANO , sezione censuaria Fossò, foglio 11, particella 336, superficie catastale 2668 mq</p> <p>Corpo C - terreno agricolo:</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> :</p> <p>POLETTO Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 - PLTBPN49A23D748M* Proprieta' 1/1 bene personale , sezione censuaria Fossò, foglio 11, particella 596, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 9.21, reddito dominicale: € 7,81, reddito agrario: € 5,47</p> <p>Corpo D - area Urbana:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> :</p> <p>POLETTO Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 - PLTBPN49A23D748M* Proprieta' 1/1 bene personale, foglio 11, particella 600, indirizzo Via Bosello , piano T, comune Fossò, categoria F/1, classe , consistenza 750 mq., rendita €</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 304.268,38€





Lotto: 002 - capannone agricolo con scoperto**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

Il certificato ipotecario ventennale presente nel fascicolo della procedura redatto dal Notaio Querci della Rovere è stato aggiornato il 05/10/2022

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**Risposta al secondo punto del quesito**

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

Esecutato/i:

Poletto Beppino Codice fiscale: PLTBPN49A23D748M ; Regime Patrimoniale: comunione dei beni;
Data Matrimonio: 19/03/1973

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Via Bosello è la laterale di una strada provinciale che conduce al centro di Fossò, a sud rispetto al centro. Attraversa un'area prevalentemente residenziale con ampi spazi agricoli o verdi, costeggiata per lunghi tratti su due lati da fossi e da campi, nonché da una successione di lotti con fabbricati isolati di altezza non superiore ai due piani, nonché da pochi capannoni. L'edificazione è riconducibile principalmente agli anni 70 o successivi, generalmente in discrete o buone condizioni manutentive e con rari interventi contemporanei.

Caratteristiche zona: periferica buona

Area urbanistica: residenziale prevalente a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: scuole media statale ed elementare, materna, istit (entro il raggio di 3 km), farmacie (entro il raggio di 3 km. n.2), uffici postali (n.2 entro il raggio di 3 km), ospedale di Dolo (a 8 km. circa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia, Venezia, Padova.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia e di Chioggia.

Attrazioni storiche: ville Venete, Strà, Dolo e Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus P.di Sacco-Dolo-Venezia fermate in via Provinciale est 750 m. circa, stazione ferroviaria Vigonza e Piove di Sacco 12 km. circa, cesello Calcroci 5 km. circa, barriera autostradale Mirano Dolo 17 km. circa

Identificativo corpo: A - capannone agricolo.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77



Quota e tipologia del diritto

1/1 di Beppino Poletto- Piena proprietà

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973

Note: si precisa: - proprietà 1/1 quale bene personale. - coniuge: Donolato Melide.**Identificato al catasto Fabbricati :**Intestazione: dal 17-03-2017 POLETTO Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 - PLTBPN49A23D748M* (1) Proprieta' 1/1 bene personale, foglio 11, particella 602, subalterno 4, indirizzo Via Bosello 77, piano T, comune Fossò, categoria D/7, classe , consistenza , superficie , rendita € Euro 1.670,00Derivante da: immobili soppressi, originari del precedente Foglio 11 Particella 602 Subb.1-2-3 che derivano per variazione del 13/05/2014 dalla part. 474 subb.1-2. Il mapp 474 deriva dalla variazione in soppressione del 15/04/2004 delle partt. 470 e 473 che a loro volta derivano per frazionamento dai mapp.166 e 117 del 15/04/2004Confini: il fabbricato è isolato all'interno dell'ente urbano mapp.602. Il mapp.602 confina a nord con i mapp.517 e 569, a est con il mapp. 567 ed il mapp.637 e 563, a sud con via Bosello, a ovest con l'ente urbano al mapp.336 della medesima proprietà.**Identificato al catasto Terreni :**Intestazione: area di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Fossò, foglio 11, particella 602, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 36 71Ulteriori informazioni: comprende il fg.11 mapp.li 598-471-472-601Derivante da: Tipo Mappale del 08/03/2017 Pratica n. VE0021370 in atti dal 08/03/2017 presentato il 08/03/2017 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 21370.1/2017)Confini: Il mapp.602 confina a nord con i mapp.517 e 569, a est con il mapp. 567 ed il mapp.637 e 563, a sud con via Bosello, a ovest con l'ente urbano al mapp.336 della medesima proprietà.**Irregolarità catastali e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: larghezza portoni non corrispondente allo stato accertato. Difformità in corrispondenza del prospetto sud (si veda rilievo allegato)

Regolarizzabili mediante: variazione catastale in aggiornamento

variazione catastale in aggiornamento : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale;**

note: per quanto riguarda l'ente urbano si precisa che non sono state effettuate misurazioni strumentali dei confini. La conformità rispetto all'estratto mappa è stata verificato a vista e mediante sovrapposizione grafica tra la foto zenitale su google maps e l'estratto mappa catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 1970/03**

Intestazione: Poletto Albano



Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione stalla

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/1970 al n. di prot. 3/1970

NOTE: la documentazione relativa a tale pratica edilizia rinvenuta presso l'archivio del Comune è integralmente allegata ed è limitata all'atto rilasciato e ad un grafico.

Si evidenzia che il manufatto oggetto di licenza è difforme da quello oggi accertato, Le difformità sono nelle dimensioni, nella tipologia costruttiva (pilastri), nella copertura a due falde non simmetriche, nella collocazione sul terreno rispetto ai confini, nell'utilizzo. E' fatto salvo l'orientamento nord sud coerente con il manufatto oggi accertato.

Numero pratica: DIA 31 03

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo serbatoio di gasolio fuori terra a capacità geometrica di litri 9000 ad uso domestico

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/02/2003 al n. di prot. 1502

NOTE: a seguito suddetta Dia I comune di Fossò rilasciava alla ditta PSC Prima Scarlett, Via Caltana 59 Mira, autorizzazione all'esercizio di impianto Privato per la distribuzione Carburanti ad uso privato in Via Bosello 77

Numero pratica: 2004/185

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ripristino e modifica copertura crollata e variazioni fori di un fabbricato ad uso magazzino agricolo

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 2004/06/14 al n. di prot. 6282

Rilascio in data 2004/06/18 al n. di prot. 119

NOTE: come si evince dalla documentazione grafica allegata alla pratica ed al presente elaborato di stima, il progetto prevede la sostituzione della copertura curva con una struttura di copertura a due falde. A fronte di tale variazione la superficie coperta rimane invariata, la cubatura risulta leggermente ridotta. Il progetto è corredato dalla denuncia di esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica ai sensi dell'art. 4 della legge 5/11/1971 n.1086 per la ristrutturazione. Si evidenzia che il fabbricato nello stato di fatto su cui si prevede di intervenire, sia sostanzialmente difforme rispetto a quello licenziato nel 1970. Si rinvia all'esame della tav. 4 comparativa (doc.47 allegato), in sezione si legge in giallo la copertura curva preesistente da demolire, in rosso la copertura a due falde da costruire; la pianta rimane pressochè invariata fatto salvo l'apertura di un portone a sud. Quindi il sedime dell'edificio rimane invariato con l'intervento di ristrutturazione.

Numero pratica: 2005/17

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Variante

Per lavori: variante in corso d'opera al PdC 119 2004 per inserimento monoblocco prefabbricato ad uso servizio igienico

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 03/02/2005 al n. di prot. 1145

Rilascio in data 24/02/2005 al n. di prot. 20



NOTE: il progetto è corredato dalla domanda all'Azienda Consorzio del Mirese per l'adeguamento fognario ed allaccio alla pubblica fognatura.

Numero pratica: 2011/048

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: **scia in sanatoria** ai sensi art.36 del D.P.R. 380/2001

Per lavori: in diffimità al PdC 119 del 28/06/2004 e successiva variante, modifiche al servizio igienico e lievi modifiche forometriche

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 23/05/2011 al n. di prot. 5601

Numero pratica: 80 2011

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo a magazzino locale per manutenzione automezzi di attività terziaria prestazione di servizio autotrasporto

Oggetto: cambio di destinazione d'uso

La pratica non è stata rilasciata.

Numero pratica: 2012/026

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria edilizia fabbricati A, B, C

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 02/03/2012 al n. di prot. 2135

La pratica non è stata rilasciata.

NOTE: per quanto attiene il fabbricato B oggetto di esame in quanto bene pignorato la richiesta di sanatoria attiene "il cambio d'uso del fabbricato B da magazzino agricolo a magazzino e locale manutenzione automezzi della società di autotrasporti P SC prima autotrasporti già attuato secondo i rilievi dei tecnici redattori del progetto in sanatoria" (da comunicazione del responsabile dell'area servizio urbanistica ed edilizia privata indirizzata al sindaco in data 22 marzo 2012).

In data 09/11/2012 viene notificato diniego al cambio d'uso, nelle premesse al diniego la P.A: scrive "fabbricato B è stato autorizzato nella sua tale consistenza e conformazione geometrico da ultima con scia Prot 5601 del 2011 . Il cambio d'uso è diniegato in quanto l'attività esercitata nel fabbricato si configura come attività produttiva o comunque connessa ad attività produttiva e quindi esclusa ai sensi dell'Art 22 comma 4 letter b delle NTO del PI vigente dalle destinazioni d'uso ammesse per il tessuto T6 residenziale diffuso in cui ricade il fabbricato; l'attività non si configura nemmeno come attività di servizio pertinente agli insediamenti residenziali ed è quindi in contrasto con quanto ammesso per le zone residenziali (...) conseguentemente non risulta ammissibile il cambio d'uso richiesto a sanatoria e dovrà essere dato corso al procedimento finalizzato alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo quanto autorizzato magazzino agricolo fermo restando che l'utilizzo del fabbricato è comunque subordinato al rilascio del certificato di agibilità" per quanto riguarda il piazzale esterno il provvedimento recita: "... Si configura come trasformazione permanente dell'uso del suolo finalizzata all'esercizio di attività qualificabile come attività produttiva non ammessa nel tessuto T6 residenziale diffuso di appartenenza si rilevano altresì palesi incongruenze tra le elaborazioni dei tecnici incaricati e carenze progettuali".

Numero pratica: 12047

Intestazione: Poletto Beppino

Tipo pratica: richiesta certificato di agibilità

Note tipo pratica: richiesta a seguito SCIA 23/05/2011 per sanatoria per diffimità al Pd.C: 119



28/06/2004 e successiva variante

Per lavori: istanza per il rilascio del certificato di agibilità

Presentazione in data 21/11/2011 al n. di prot. 12407

L'agibilità non è stata rilasciata.

NOTE: non rilasciata in quanto non risultava ancora definita la sanatoria in corso. Ed inoltre in quanto la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico non era corretta non riportando la "destinazione d'uso agricola", ed infine perchè l'autorizzazione allo scarico doveva essere aggiornata alla destinazione di "magazzino agricolo".

Il fabbricato ad oggi è privo di certificato di agibilità.

4.1.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

si rinvia all'esposizione articolata al paragrafo successivo. In considerazione dell'impossibilità di individuare gli oneri per la regolarizzazione complessiva del bene si è provveduto ad applicare un coefficiente correttivo in riduzione del valore complessivo indicato nella risposta al quesito 8.

Elenco irregolarità:

piazzale in calcestruzzo esterno di 217 mq come rilevato dall' ufficio ispettivo utilizzato per il lavaggio camion.

La P.A con provvedimento di diniego alla domanda di sanatoria 2012 026 (doc. 59 allegato) asseriva che l'opera edilizia si configura come "*trasformazione permanente dell'uso del suolo finalizzate all'esercizio di attività qualificabile come attività produttiva non ammessa nel tessuto di residenza diffuso di appartenenza*". Attualmente i luoghi non sono utilizzati da alcuna attività. Si ritiene però che insediandovi un'altra attività urbanisticamente compatibile, il piazzale potrebbe trovare nuova giustificazione ed utilizzo ed essere sanato.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria previo accertamento di compatibilità idraulica scia in sanatoria e accertamento compatibilità idraulica oltre diritti. e sanzioni, si valuta a corpo : € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: si precisa che la sanzione sarà definita dalla P.A. solo a seguito istruttoria della pratica di sanatoria.

Fabbricato (esclusa copertura e bagni)

Sussistono dubbi circa la totale legittimità del fabbricato e circa la sua sanabilità.

Gli atti edilizi rilasciati dalla P.A. presentano delle incongruenze. Nell'elencazione delle pratiche edilizie sono state esposte le imprecisioni, scorrettezze o omissioni che le stesse presentano. Si riassume brevemente indicando anche quale sia stata la posizione assunta formalmente dalla P.A nel tempo in occasione del protocollo delle pratiche stesse o anche in occasione di esposti, non direttamente pertinenti il fabbricato, ma riguardanti l'attività ivi insediata e la coerenza con le caratteristiche della sede, evidenziandone le contraddizioni.

Come già illustrato, il primo atto legittimante è la licenza a costruire del 1970 per una stalla di dimensioni 14,12x39,86 m.

Il secondo atto in ordine cronologico è un P.d.C. per la ristrutturazione della copertura (demolizione e ricostruzione con diversa tipologia architettonica) e modifiche forometriche. E' stato rilasciato nel 2004. In suddetta pratica lo stato di fatto dei luoghi rappresentato in pianta è notevolmente difforme rispetto a quello della licenza rilasciata precedentemente, sia nella dimensione, 20,20m x12,60m,



che nelle caratteristiche costruttive, privo di pilastri interni, che nella collocazione nel lotto. Si tratta di variazioni edilizie essenziali intervenute dopo 1970, delle quali non viene dato conto in alcuna altra pratica edilizia rinvenuta nell'archivio comunale.

Il P.d.C del 2004, per intervento di ristrutturazione, viene rilasciato senza che il Comune chieda preventivamente conto degli atti legittimanti il fabbricato, ed autorizza comunque alla sostituzione della copertura ed a modifiche formetriche.

Successivamente, nelle pratiche presentate dal Sig. Poletto, il Comune considera come acquisita la legittimazione dello stato dei luoghi nella dimensione e sedime del 2004, corrispondente all'attuale, benchè non sia disponibile alcuna documentazione atta a legittimare la trasformazione del fabbricato dalla licenza del 1970 allo stato dei luoghi del 2004.

La P.A., inoltre, afferma più volte la regolarità edilizia del fabbricato, direttamente o indirettamente, in comunicazioni formali che si elencano di seguito :

Nella comunicazione del Comune di Fossò notificata alla proprietà il 29/04/2011 (doc.54 allegato) nella quale veniva comunicato l'avvio del procedimento amministrativo per accertamento di utilizzo fabbricati in assenza di certificato di agibilità ed in difformità al destinazione d'uso autorizzato e diffida all'utilizzo, la P.A. confermava anche *"atteso che dalla documentazione in atti risulta che i fabbricati esistenti sono stati autorizzati con destinazione magazzino agricolo per il fabbricato A e stalla per il fabbricato B con medesima destinazione per le aree scoperte afferenti"*, quindi di fatto asserendo la legittimità dell'immobile.

Analogamente il 21/06/ 2011 il Comune, con la diffida (doc.53) a seguito esposto per l'attività svolta "su area di proprietà del signor Poletto Beppino in via Boselli 77 condotta dalla piccola società cooperativa prima autotrasporti Scarlett" con ordinanza numero 10 volta ad *"impedire l'utilizzo dei fabbricati A e B (l'edificio pignorato A ed altra stalla oggi demolita B ndr) e le relative aree pertinenzialità per usi difformi rispetto alla destinazione dei progetti autorizzati con i titoli edilizi citati in premessa, e comunque per qualsiasi uso in assenza di certificato agibilità"*, affermava nuovamente nelle premesse alla diffida:

"atteso che dalla documentazione in atti risulta che i fabbricati esistenti sono stati autorizzati con destinazione magazzino agricolo per il fabbricato A e stalla per il fabbricato B con medesima destinazione per le aree scoperte afferenti"

Ed ancora successivamente nell'atto di diniego alla sanatoria 2012 026 (doc.59), le motivazioni del diniego sono riconducibili esclusivamente alla destinazione d'uso del fabbricato e dello scoperto pertinenziale, e non alla mancanza di una chiara legittimazione del costruito. Infatti, nelle premesse al diniego la P.A: scrive che il *"fabbricato B è stato autorizzato nella sua attuale consistenza e conformazione geometrico da ultima con scia Prot 5601 del 2011"*

Ed ancora, nella successiva ordinanza 42 dle 18/12/2012 (doc.60) il Comune *"Ordina di provvedere la demolizione delle opere sopra indicate realizzate in assenza e o difformità dei titoli edilizi rilasciati consistenti in: ...relativamente al fabbricato B censito catastalmente al NCEU fg 11 mapp 472 sub 3 (oggi 602 Sub 4 ndr):*

4) destinazione d'uso da magazzino agricolo deposito autorimessa destinata all'esecuzione di lavorazioni di manutenzione su veicoli". Viene dunque contestata solo la destinazione d'uso del fabbricato.

La P.A. non verifica la legittimità del sedime e delle dimensioni del fabbricato allo stato attuale che, rispetto alla licenza edilizia del 1970, ha subito variazioni essenziali. In più rilascia titoli legittimanti quali un Pd.C, una successiva variante ed una scia per la demolizione e costruzione di una copertura, per la modifica dei prospetti e per la costruzione di un bagno, in un fabbricato di cui non verifica la legittimità , ponendo la sua attenzione sempre ed esclusivamente all'uso che viene fatto di tale fabbricato.

La scrivente, esaminata la documentazione fornita dalla P.A e proveniente dall' archivio comunale, considerato che le diverse autorizzazioni edilizie sono volte a legittimare solo le opere per le quali sono state presentate (ristrutturazione copertura, costruzione bagni...) e non l'edificio nel suo complesso, conclude evidenziando che il fabbricato è dotato di una copertura legittimata con atti rilasciati, costruita a coprire un fabbricato difforme in modo sostanziale rispetto a quello licenziato



nel 1970 quindi, allo stato delle cose, non legittimo.

La regolarizzazione del bene non è attuabile con un Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto non vi sono i presupposti per la doppia conformità urbanistica (conformità urbanistica sia all'epoca dell'abuso che ad oggi) ed il capannone agricolo risulta attualmente in area urbanistica impropria. La regolarizzazione del bene potrebbe essere richiesta ai sensi dell'art 34 del TU 380/2001 in quanto la demolizione dell'abuso non può avvenire senza pregiudizio della parte costruita in conformità al titolo edilizio, infatti, la demolizione del fabbricato non può avvenire senza compromettere la parte legittima, cioè la copertura. Tale soluzione non risulterebbe assentibile in quanto sono esclusi i casi in cui gli abusi sono "variazioni essenziali", alle quali si deve ricondurre la trasformazione del fabbricato in data imprecisata tra il 1970 ed il 2004. La P.A., nella persona del dirigente dell'edilizia privata, interpellato sulla problematica, potrà esprimersi formalmente sul punto esclusivamente a seguito presentazione di una pratica edilizia ed elaborazione di una istruttoria.

Si riferisce che il dirigente ha informalmente fatto notare di non aver mai emesso una ordinanza di demolizione del fabbricato e che le caratteristiche del lotto sono tali da ipotizzare non vi saranno ostacoli all'attribuzione di capacità edificatoria.

Tutto ciò considerato la scrivente non può individuare i costi per la regolarizzazione completa del bene, come richiesto dal quesito. Non ritiene di dover valutare i costi per la demolizione dello stesso in quanto comunque è in parte legittimo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: il documento del rilievo del capannone allegato (doc. 63) riporta, oltre alle misure campione effettuate in corso di sopralluogo, le difformità evidenziate in demolizione (giallo) e costruzione (rosso) rispetto alla scia del 2011. Si ribadisce che tale raffronto NON è tra lo stato di fatto e lo stato legittimo, bensì solo tra lo stato di fatto e lo stato di sanatoria 48 2011 redatto solo affinché si possa avere contezza dello stato dei luoghi a prescindere dalla legittimità degli stessi.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi 10a Variante
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021
Zona omogenea:	C1.1
Norme tecniche di attuazione:	ART. 53 - Zone "C1.1" 1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento fino ad un massimo di 800mc compreso l'esistente, nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.: a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse



risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; b. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo. 3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla: a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni, b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse; c. sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada; d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti; 4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo. 5. Nelle zone "C1.1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%. si riportano, quale riferimento del succitato art.13: ART. 13 - Destinazioni d'uso 1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo. 2. Le zone "A" "B" e "C1" "C1.1" sono zone prevalentemente residenziali; sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a. residenza; b. attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio; c. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.; d. attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali; e. tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Sindaco



	<p>siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante. Sono invece escluse: f. attività industriali e artigianali; g. stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.; h. magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili; i. tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Sindaco, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona. ART. 20 - Deroghe 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. 2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. 3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	6,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<p>si precisa, per completezza di informazione, che lo scoperto pertinenziale, unitamente ai mapp.596 ed mapp. 600 entrambi compresi nel lotto di vendita 1, non sono edificabili ma potrebbero essere oggetto di richiesta di attribuzione di crediti edilizi mediante manifestazione di interesse da presentare al Comune di Fossò in occasione della prossima variante di piano urbanistico. Secondo quanto informalmente riferito dalla P.A. la zona</p>



	urbanistica nonchè la dimensione e conformazione dei terreni, sono elementi per i quali si può ragionevolmente presumere che la domanda verrebbe accolta, le cubature potenzialmente disponibili da P.I. possono essere alternativamente di 450-600-750-900 mc. Le distanze dai confini dei fabbricati dei lotti contigui consentono valutazioni in tal senso.
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

riguardo al P.G.R.A. (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato con delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla GU n. 29 del 4/02/2022. **L'area oggetto di analisi è zona di attenzione idraulica e rischio idraulico medio R2.**

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A - capannone agricolo

trattasi di capannone situato entro uno scoperto recintato di oltre 3600 mq, si accede da via Bosello. Il fabbricato è stato licenziato negli anni 70 quale stalla. Ricostruito e trasformato successivamente, in data non nota, è stato utilizzato per il rimessaggio di camion e attività collegate.

Attualmente è in disuso. Il cambio di destinazione d'uso è regolato dall'art.13 delle NTO (riportato nel capitolo "urbanistica" risposta al quesito 4).

E' costituito da un unico ambiente nel quale è stato inserito un prefabbricato con bagno e due piccoli locali ripostiglio/spogliatoio. Dotato di impianti autonomi. Ristrutturato nel 2005. E' circondato da un ampio piazzale coperto di ghiaia fatto salva una porzione con pavimentazione cementizia. Sussistono dubbi sulla sua totale legittimità e sanabilità, come dettagliatamente esposto nel capitolo riguardante le pratiche edilizie (**paragrafo 4.1.1**).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Beppino Poletto- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: PLTBPN49A23D748M - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 19-03-1973

Superficie lorda capannone di circa mq **259**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: non è noto, tra il 1970 ed il 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,05 m. sotto trave

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. /

Superficie lorda ente urbano: 3671 mq

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto accertabile a vista non si sono riscontrate particolari criticità al fabbricato. L'interno è occupato parzialmente da vecchie attrezzature ed arredi.



Lo scoperto pertinenziale è sgombero, la vegetazione dimostra l'inutilizzo attuale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde; materiale: pannelli sandwich in poliuretano; condizioni: a vista buone Note: su travi reticolari metalliche n.5 e omega ortogonali a quelle
Strutture verticali	materiale: blocchi di cemento e pilastri metallici condizioni: a vista buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: in linea; materiale: ferro e vetro; condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo; condizioni: sufficienti; Note: Lo scoperto, ad eccezione della porzione su indicata, è ricoperto da ghiaia. Si segnala che non sono stati effettuate indagini per appurare se nel lato nord dello scoperto, in corrispondenza di una vecchia stalla situata a confine demolita con autorizzazione del 2017, vi siano a pavimento o nell'immediato sottosuolo elementi di fondazione e/o materiali di demolizione abbandonati a seguito demolizione della stalla.
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: ad una anta scorrevole; materiale: ferro verniciato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: n.2

Impianti:

Elettrico	tipologia: in canaline esterne; tensione: nominale quadro 400V; condizioni: da verificare; conformità: con certificato di collaudo Note: e disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto e del quadro elettrico per capannone generico rilasciato il 25/03/2005. Allegato alla relazione di stima quale "P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 4 imp.elettrici.pdf. Il contatore Enel è collocato a confine ovest con il mapp. 336.
Fognatura	tipologia: mista; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: buona; condizioni: da verificare Note: è disponibile " <i>dichiarazione di rispondenza dell'impianto idrico sanitario impianto scarichi acque bianche e nere ai sensi del decreto 22 gennaio 2008 numero 37 articolo 7</i> " sottoscritto il 09/05/2011 allegato alla presente relazione di stima quale "P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 2imp.idrici e scarico.pdf" (doc.58 allegato) allegata inoltre alla PDC 2005 017 la richiesta di allacciamento alla fognatura 02/02/2005 che si assume accolta dato il rilascio del titolo. Allegata alla presente relazione quale "P.E. 2005-017 fognatura"(doc.50 allegato)
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da verificare conformità: si assume rispettoso dell'anormativa vigente all'epoca della costruzione Note: è disponibile " <i>dichiarazione di rispondenza dell'impianto idrico sanitario impianto scarichi acque bianche e nere ai sensi del decreto 22 gennaio 2008 numero 37 articolo 7</i> " sottoscritto il 09/05/2011



allegato alla presente relazione di stima quale P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 2imp.idrici e scarico.pdf (doc.57 allegato) Il contatore dell'acqua è collocato in prossimità del confine con via Bosello in pozzetto a terra.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo. La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione. Per quanto riguarda l'ente urbano pertinente al fabbricato che vi insistono, il cui valore comunemente si intende compreso nell'importo di stima dei fabbricati, nello specifico caso in esame data la sua notevole consistenza di 3671 mq, detratta la superficie coperta, si è ritenuto congruo darvi una valutazione specifica.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone agricolo	sup lorda di pavimento	0	259,00	1,00	259,00	€ 300,00
EU scoperto	sup lorda di pavimento	0	3.412,00	1,00	3.412,00	€ 12,00
			3.671,00		3.671,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022 -1

Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580,00

Valore di mercato max (€/mq): 730,00



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: Poletto Beppino **proprietario/i ante ventennio ad oggi.**In forza di **atto di compravendita**a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira, in data 28/07/1977, ai nn. 2004/10538;
trascritto a Venezia, in data 03/08/1977, ai nn. 11645/9503.**Note:** oggetto della compravendita: immobile individuato la Catasto Terreni del Comune di Fossò al fg.11 part.206 di are 5,60, trattasi di "*relitto a forma triangolare derivante dalla costruzione di via Bosello*"**Titolare/Proprietario:** Poletto Beppino **proprietario/i ante ventennio ad oggi.**In forza di **atto di compravendita**a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira, in data 08/11/1977, ai nn. 20307/10706;
trascritto a Venezia, in data 20/10/1977, ai nn. 15997/13077.**Note:** oggetto della compravendita: appezzamento in via Bosello individuato la fg.11 part.256 derivante dal mapp.116/b di are 2.80 e part.257 derivante da mapp.117/b di are 20.70, per un totale di are 23,50.**Titolare/Proprietario:** Poletto Beppino e Poletto Gabriella nata a Fossò il 04/03/1956 per 1/2 in diritto di proprietà ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi**In forza di **denuncia di successione**registrato a Ufficio del Registro Venezia, in data 27/03/2001, ai nn. 84/604;
trascritto a Venezia, in data 03/12/2002, ai nn. 39771/26737.**Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;****Note:** successione contro Poletto Albano nato a Fossò il 08/01/1923. unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.3 che comprende, tra altri, immobili nn.1-2 corrispondenti ai terreni al fg.11 mapp.116 di 36.30 centiare e mapp.117 di 14,70 centiare**Titolare/Proprietario:** Poletto Beppino per 1/2 in diritto di proprietà dal 30/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)In forza di **atto di compravendita**a rogito di notaio Patricia Rotondo di Chioggia, in data 30/04/2004, ai nn. 11387/2797;
registrato a Chioggia, in data 24/05/2004, ai nn. 1208/T;
trascritto a Venezia, in data 26/05/2004, ai nn. 20355/12847.**Note:** unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà deell unità individuate al catasto fabbricati del comune di Fossò al fg.11 mapp.474 subb.2-3-1 e mapp.469 (ex 116/A), mapp.471 ex 116/C, mapp.472 ex 117/A. Nella Nota di Trascrizione è riportato nella sezione D: *... "il signor Poletto Beppino ha dichiarato e la di lui moglie Donolato Melide intervenuta in atto a tal scopo ha confermato che quanto acquistato non entra a far parte del regime di comunione legale dei beni poiché trattasi di bene acquistato col ricavato della vendita di bene suo personale e ciò ai sensi dell'articolo 179 lettera f del codice civile. La signora Donolato Melide ha dichiarato comunque espressamente di voler escludere il predetto acquisto dalla comunione legale dei beni"*.**Stato di occupazione****Identificativo corpo: A - capannone agricolo**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77 **Occupato** da dall'esecutato Poletto Beppino e dalla moglie**Note:** il capannone è utilizzato solo quale deposito da parte dei proprietari, non risulta utilizzato quale

sede di attività lavorative.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **sequestro conservativo a favore di Piccola Società Cooperativa contro PolettoBeppino**,
Poletto Roberto PLT RRT 73L30 D325 V
trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE)
FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336
subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA
15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA
DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA PICCOLA
SOCIETA' COOPERATIVA PRIM A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI,
CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI POLETTO BEPPINO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO
198.58 0,21 .

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di Piccola Società Cooperativa contro PolettoBeppino**,

Derivante da: atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9;
fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali



Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /. /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - l'accesso al capannone è garantito, non al servizio igienico.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "*nessun procedimento in corso a nome Poletto Beppino*" (doc.06 allegata)

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, in considerazione di quanto accertato, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa parametrica semplificata. Si sono verificati gli andamenti generali della richiesta nel mercato immobiliare nel Comune di Fossò, nonché nelle aree omogenee confinanti, con riferimento alla tipologia edilizia in esame. Si è proceduto poi nello specifico attraverso il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà presenti sul mercato o recentemente compravenduti allargando l'area di esame nei comuni confinanti, non essendo state rinvenute compravendite di immobili analoghi nelle immediate vicinanze di quello in esame. La valutazione prevede innanzi tutto l'individuazione di un valore di mercato corrispondente al bene privo di difformità, vizi, anomalie di natura tecnica, amministrativa, edilizia etc., successivamente vengono individuati gli opportuni correttivi corrispondenti alle specificità del caso in esame per individuare il più probabile valore di mercato. Si specifica in particolare, come più estesamente riferito nel capitolo riguardante la regolarità edilizia, che il valore individuato per il lotto di vendita in oggetto è stato fortemente condizionato da dubbi circa la misura della legittimità dell'edificio, dubbi che non è possibile sciogliere nell'ambito di una perizia estimativa.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossò;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Gli osservatori del mercato immobiliare offrono le seguenti valutazioni:
 - borsinommobiliare.it a ottobre 2022 indica i seguenti prezzi 359,00€/mq minimo, 472,00 €/mq medio, 585,00 €/mq massima (costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva di caratteri architettonici e distributivi rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata è solitamente adibita attività imprenditoriale artigianale o agricola)

- per gli indici di Commerciali.it, gli immobili industriali hanno un costo medio di 627€/mq (da 250 €/mq a 1.635€/mq)

Si sono infine consultate agenzie immobiliari di provata esperienza nel mercato locale (Favero Immobiliare, Arte di Abitare);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate che per il 1 semestre 2022 prevede per il Comune di Fossò:

per quanto riguarda i capannoni l'Omi individua la tipologia industriale (non agricola) a Fossò solo nella zona suburbana industriale quotandoli da un minimo di 580€/mq ad una max di 730€/mq per lo stato ottimo. Medesima quotazione è individuata nel contiguo Comune di Camponogora.

per i terreni agricoli le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia, nell'annualità 2021, mese di aprile, riferiti alla Regione Agraria n.4 che comprende Fossò, sono per seminativo arborato 77.000,00 €/ha

8.3. Valutazione corpi:

A - capannone agricolo. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.457,60.

Si riferisce che la valutazione del valore del capannone oggetto di vendita è condizionata da seri dubbi di legittimità edilizia e di sanabilità in ragione dei quali è stato applicato un coefficiente correttivo in detrazione consistente.

I colloqui con il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Fossò non hanno contribuito a far luce nè a dare risposte definitive nè formali su tale problematica, che la scrivente ha esposto per esteso in risposta al quesito 4 cui si rinvia.

Per quanto riguarda lo scoperto individuato catastalmente come ente urbano, data la notevole estensione, si è considerato trattarsi di un elemento qualificante quindi da valutare a parte, sia intendendolo come scoperto accessorio al capannone esistente, possibile sede di una attività lavorativa generica compresa tra quelle compatibili nella zona urbanistica, sia anche come terreno "potenzialmente" edificabile in ragione della sua estensione, conformazione e zona urbanistica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone agricolo	259,00	€ 300,00	€ 77.700,00
EU scoperto	3.412,00	€ 12,00	€ 40.944,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.644,00
legittimità parziale e dubbi di sanabilità detrazione del 60.00%			€ -71.186,40
Valore corpo			€ 47.457,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.457,60



Valore complessivo diritto e quota

€ 47.457,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - capannone agricolo	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	3.671,00	€ 47.457,60	€ 47.457,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto di vendita non è comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - capannone agricolo

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 42.663,60**8bis Classamento energetico dell'immobile: /****Identificativo corpo: A - capannone agricolo****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto di vendita non è comodamente divisibile



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

SCHEMA LOTTI DI VENDITA	doc.	01
ANAGRAFICA		
Certificato contestuale residenza stato civile e stato famiglia	doc.	02
Certificato di residenza - POLETTO ROBERTO	doc.	03
VERIFICA_CODICE_FISCALE_esecutato_3ott22	doc.	04
ESTRATTO x RIASS. ATTO MATRIMONIO Prot_Par 0012839 del 03-10-2022	doc.	05
Comunicazione uff. Ruolo Generale e Contenzioso Trib.Ve- controversie civili	doc.	06
CONSERVATORIA		
Titolo R.G. 20355 R.P.12847 26/05/2004	doc.	07
TRASCR.NOTA nn.36248/25708 03/10/2022 accettazione eredità	doc.	08
DOCUMENTAZIONE CATASTALE		
Estratto Mappa Fossò_fg11_partt_336-600-602-596	doc.	09
Piante catastali:		
pianta catastale LOTTO 1 corpo a -Fossò fg 11 mapp 336 sub 9	doc.	10
pianta catastale LOTTO 1 corpo b -Fossò fg.11 mapp 336 sub 7	doc.	11
pianta catastale LOTTO 2 - Fossò fg. 11 mapp 602 sub 4	doc.	12
Elaborati planimetrici:		
elab plan LOTTO 1- 22/08/2022	doc.	13
elenco sub elab plan LOTTO 1- 22/08/2022	doc.	14
elab plan LOTTO 1- 22/03/2017	doc.	15
elenco sub LOTTO 1- 22/03/2017	doc.	16
Visure		
LOTTO 1 corpi a b- visura fg. 11 part. 336 di FOSSO' EU	doc.	17
LOTTO1 corpo a- Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 9 di FOSSO'	doc.	18
LOTTO1 corpo a- Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 9 di FOSSO'	doc.	19
LOTTO1 corpo b- Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 7 di FOSSO'	doc.	20
LOTTO1 corpo b- Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 7 di FOSSO'	doc.	21
LOTTO1 corpo c- Visura attuale fg. 11 part. 596 di FOSSO'	doc.	22
LOTTO1 corpo c- Visura storica fg. 11 part. 596 di FOSSO'	doc.	23
LOTTO1 corpo d- Visura attuale fg. 11 part. 600 DI FOSSO	doc.	24
LOTTO1 corpo d- Visura storica fg. 11 part. 600 di FOSSO'	doc.	25
LOTTO2 Visura attuale fg.11 part.602 di FOSSO sub.4	doc.	26
LOTTO2 Visura storica fg.11 part.602 di FOSSO sub.4	doc.	27
LOTTO2 Visura fg. 11 part. 602 di FOSSO' EU sintetica	doc.	28
URBANISTICA		
certificato di destinazione urbanistica	doc.	29
Stralcio P.I. tav.2b zone significative	doc.	30
APE VERIFICHE		
LOTTO 1corpoa VERIFICA_APE_m336_s9_3ott22	doc.	31
LOTTO 1corpob VERIFICA_APE_m336_s7_3ott22	doc.	32
LOTTO 2 VERIFICA_APE_m602_s4_3ott22	doc.	33
PRATICHE EDILIZIE P.E.		



LOTTO 1 Corpo a + b	
LOTTO1corpi a,b- P.E. licenza 1973-023 domanda/titolo/abitabilità	doc. 34
LOTTO1corpi a,b- P.E. conc.sanatoria 1988-C-208 2	doc. 35
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 atto rilasciato	doc. 36
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 parere veritas	doc. 37
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 parere uls	doc. 38
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV 1 planimetria	doc. 39
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV 2 piante e sezioni	doc. 40
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV U adattabilità	doc. 41
LOTTO 2	
LOTTO2- P.E. 1970 licenza 1970-003 atto.pdf	doc. 42
LOTTO2- P.E. 1970 licenza 1970-003 TAV U	doc. 43
LOTTO2- P.E. 2004 Pd.C 2004-185 atto	doc. 44
LOTTO2- P.E. 2004 PdC 2004-185 TAV 1	doc. 45
LOTTO2- P.E. 2004 PdC 2004-185 TAV 3	doc. 46
LOTTO2- P.E. 2004 PdC 2004-185 TAV 4	doc. 47
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 atto	doc. 48
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 tab.volumi	doc. 49
LOTTO2- P.E. 2005-017 fognatura	doc. 50
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 TAV 1	doc. 51
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 TAV 3	doc. 52
LOTTO2- AB 09-2011 14 diffida 21/06/2011	doc. 53
LOTTO2- AB09-2011 16 avvio procedimento 29/04/2011	doc. 54
LOTTO2- AB14-2011 2 segnalazione violazione	doc. 55
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 TAV 3	doc. 56
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 imp.elettrici	doc. 57
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 imp.idrici e scarico	doc. 58
LOTTO2- P.E. 2012 sanatoria 2012-026 2 DINIEGO	doc. 59
LOTTO2- 2012 ORDINANZA n.42 18/12/2012	doc. 60
GRAFICI	
LOTTO 1 corpi a,b - rilievo	doc. 61
LOTTO 1 corpi a,b - schemi superficiali	doc. 62
LOTTO 2 rilievo capannone	doc. 63
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
LOTTO 1 Documentazione fotografica	doc. 64
LOTTO 2 Documentazione fotografica	doc. 65

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: il trasferimento è soggetto ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - capannone agricolo con ampio scoperti
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - capannone agricolo: 1/1 di Beppino Poletto - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A - capannone agricolo:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> dal 17-03-2017 POLETTO Beppino nato a FOSSO' (VE) il 23/01/1949 - PLTBPN49A23D748M* (1) Proprieta' 1/1 bene personale, foglio 11, particella 602, subalterno 4, indirizzo Via Bosello 77, piano T, comune Fossò, categoria D/7, classe, consistenza, superficie, rendita € Euro 1.670,00</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> area di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Fossò, foglio 11, particella 602, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 36 71</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 42.663,60€

Data generazione:
14-11-2022 09:11

L'Esperto alla stima
Arch. Margherita Maggiolo

