

GEOMETRA ROBERTA SORATO

Via Provinciale Nord, 119/1 30030 FOSSO' (Venezia)

Telefono 041.41.29.36 soratoroberta@libero.it

PEC: roberta.sorato@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

Ill.mo Signor G.E. Dr.ssa Gabriella ZANON nella

Esecuzione Immobiliare n. 531/2014

promossa da:

FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOP. E PER

ESSO BCC GESTIONE CREDITI

co n t r o

RELAZIONE PERITALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



CAMPOLONGO MAGGIORE (Ve), via Monte Berico civ 2/B

ONERI GRAVANTI SUL BENE:

03.08.1995, nn. 17895/2962: Iscrizione
29.12.1999, nn. 38938/24144: Costituzione di vincolo
29.12.1999, nn. 38939/24145: Costituzione di vincolo
11.11.2002, nn. 37147/24852: Costituzione di vincolo
30.12.2004, nn. 48.632/11.518: Iscrizione
19.03.2009, nn. 8997/1832: Iscrizione
11.08.2011, nn. 28067/5557: Iscrizione
07.08.2013, nn. 22042/3225: Iscrizione
09.03.2012, nn. 7444/5377: Accettazione di eredità con beneficio di inventario
17.11.2014, nn. 28353/20399: Pignoramento immobiliare

QUOTA PIGNORATA:

MAPPALI 428, 441, 426, 430 E SUOI SUBALTERNI QUOTA DI 1/2
MAPPALI 292, 113 E SUOI SUBALTERNI, 431, 442 E 443 INTERO

LUOGO IN CUI E' SITO IL BENE:

CAMPOLONGO MAGGIORE, VIA MONTE BERICO, CIV. 2/B

PREZZO DI STIMA

LOTTO -A-	€ 249.836,40
LOTTO -B-	€ 48.805,00
LOTTO -C-	€ 49.260,00
LOTTO -D- PER INTERO	€ 222.485,00
PER 1/2	€ 109.622,50



SOMMARIO:

QUESITI:

	DESCRIZIONE	PAGINA
QUESITO 1	CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI	7
QUESITO 2	GENERALITÀ DELL'ESECUTATO	7
QUESITO 3	DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI	8
3.1	DESCRIZIONE REALE DEL BENE	11
3.2	DESCRIZIONE METRICA	17
3.3	CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI	19
QUESITO 4	REGOLARITÀ EDILIZIA	19
QUESITO 5	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	24
QUESITO 6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	24
6.1	COSTO PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ	29
QUESITO 8	VALUTAZIONE	29
8.1	VIZI OCCULTI	31
8.2	COSTI DI BONIFICA	32
QUESITO 8 bis	CLASSAMENTO ENERGETICO	32
QUESITO 9	DIVISIBILITA'	33
QUESITO 11	IMPOSTA DI REGISTRO	33
QUESITO 12	SCHEMA RIASSUNTIVO	33

Lo scrivente C.T.U rende noto che:

- **PER I LOTTI -A- e -D- MANCANO LE PLANIMETRIE CATASTALI dei fabbricati principali (abitazione di via Monte Berico civ. 2 e annesso rurale a Est eretto sui mappali 442 e 443). I fabbricati sono censiti come "fabbricati in costruzione" in quanto NON SONO STATI FATTI gli aggiornamenti catastali. L'identificazione dei beni pignorati è stata fatta dallo scrivente CTU in loco in base alle dichiarazioni fatte dagli esecutati secondo l'utilizzo dei beni negli anni. Secondo tale principio il mappale 113 sub 19 (pollaio) e il mappale 431 non sono stati mai utilizzati dagli esecutati e dal**



██████████ pur essendo elencato tra i beni di loro proprietà nella denuncia di successione nonché oggetto di pignoramento. In ogni caso poiché trattasi di manufatti non regolari dal punto di vista urbanistico, vengono previsti in demolizione. Relativamente al mappale 113/19 –pollaio- viene considerato in demolizione perché così previsto nella pratica edilizia n. 170/01. Lo scoperto comune a tutte le unità immobiliari di cui al mappale 113, come indicato nell'estratto catastale di mappa (che si allega) risulta comune a tutte le unità immobiliari pignorate e pure comune con unità immobiliari di proprietà di terzi ad Ovest. Diversamente, porzione dell'annesso rurale eretto sul mappale 442 è nella disponibilità degli esecutati e prima di loro del Signor Silvano pur essendo il mappale 442 non indicato nella successione in morte dello stesso ██████████
SEPPUR OGGETTO DI PIGNORAMENTO. Per questo fabbricato rurale (mappali 442 e 443) lo scrivente CTU procederà ad una doppia valutazione, dapprima per intero (mappale 442 e 443) e poi nella quota di 1/2, ravvedendo la necessità di una integrazione alla dichiarazione di successione in morte di ██████████
██████████ che lo includa nella disponibilità degli eredi esecutati ██████████
██████████

- **Le quote indicate nell'atto di pignoramento di alcuni beni NON CORRISPONDONO alle quote indicate nella successione in morte del ██████████. Le quote indicate nelle visure catastali corrispondono a quanto indicato nella suddetta dichiarazione di successione. LO SCRIVENTE C.T.U. PROCEDERÀ ALLA STIMA DELLE QUOTE COME INDICATE IN DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE CORRISPONDENTE ANCHE ALLE VISURE CATASTALI E NON COME INDICATO NEL PIGNORAMENTO CHE NON RAPPRESENTA LA REALE TITOLARITÀ'**

Si invita il Delegato, prima della vendita, a prendere atto di quanto sopra reso noto e in considerazione di quanto descritto alle precedenti pagine relativamente ai rilievi che evidenziano anomalie; lo scrivente ritiene necessario proporre al Signor Giudice le valutazioni del fabbricato rurale (LOTTO -D-) a corpo *aliud pro alio*, indipendentemente dai rilievi riscontrati e descritti.



Premesso quanto sopra, con provvedimento in data 23/03/2018 il Signor G.E. Dr.ssa Gabriella Zanon del Tribunale di Venezia, disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali. A causa dell'articolata e non chiara situazione documentale, in seguito ad istanza depositata dallo scrivente C.T.U, in sede di udienza del 14 giugno 2019 il Signor Giudice disponeva che l'esecutante si facesse carico dell'attività necessaria al corretto espletamento della perizia di stima avvalendosi del Geometra Marco Demiliani. Seguivano una serie di comunicazioni rivolte al Geometra Demiliani da parte dello scrivente C.T.U. Solo in data 13.07.2020 lo stesso Demiliani rispondeva con affermazioni di carattere teorico poco utili alla specificità del caso.

Premesso quanto sopra, lo scrivente procedeva alla stima dei beni ubicati nel Comune di Campolongo Maggiore (VE), elencati nell'atto di pignoramento, dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta.

■ ■ ■

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:

Per opportunità e maggiore chiarezza, al fine di favorire la vendita, lo scrivente C.T.U. divide il compendio immobiliare in quattro LOTTI individuando con il **LOTTO -A-** il piano terra della casa di abitazione in via Monte Berico al civico 2/a ed il capannone ad uso artigianale, il terreno in comune di cui al mappale 113, oltre ai mappali 431 e 430; con il **LOTTO -B-** il terreno di cui ai mappali 292, 426 e 428, con il **LOTTO -C-** il terreno di cui al mappale 441 ed infine con il **LOTTO -D-** l'annesso rurale di cui ai mappali 442 e 443 con terreno sottostante e circostante.

DESCRIZIONE SINTETICA:

LOTTO -A-

Trattasi dell'appartamento al piano terra lato Est, del fabbricato residenziale principale oltre ad un capannone costruito a Nord del fabbricato principale ed ampio terreno scoperto in parte in comune ed in parte esclusivo, di mq. catastali 5.062, su cui sorgono le suddette costruzioni e vari altri manufatti minori previsti in demolizione.

LOTTO -B-

Terreno agricolo a Nord-Est del fabbricato residenziale dell'estensione di 9.909 mq. catastali di cui ai mappali 292, 426 e 428.



LOTTO –C-

Terreno agricolo a Nord-Ovest dell'annesso agricolo, dell'estensione di 10.000 mq. catastali di cui al mappale 441.

LOTTO –D-

Trattasi di fabbricato rurale allo stato grezzo eretto su due piani fuori terra costruito sul mappale 443 e sul mappale 442 oltre al terreno sottostante e circostante dell'estensione di mq. catastali 1997.



In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Campolongo Maggiore, nonché sopralluoghi presso l'immobile da stimare in data 13 e 15 marzo 2019, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità e regolarità necessarie dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato, il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.

QUESITI

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 IL 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 DEL PIGNORAMENTO – **EVIDENZIANDO PRELIMINARMENTE SE I BENI O PARTE DI ESSI SONO STATI PIGNORATI PER L'INTERO O SOLO PRO QUOTA, INDICANDO IN QUESTO CASO LE GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI-** ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN 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 DA ESSA 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 DELLE LEGGI N.47/85 E N.724/94 E DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO



GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, VERIFICHICI, ATTESTI 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 A CHE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE FALLITO; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHICI 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO DISTINGUENDO ED INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO PER QUEST'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:
PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:
 - DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN QUALE STATO);
 - ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI;
 - CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;
 - ALTRI PESI O LIMITAZIONI DI USO.**PER I VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON DECRETO DI TRASFERIMENTO:**
 - ISCRIZIONI;
 - PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.
7. INDICHI, OVE SE NE RICORRA IL CASO, L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA 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 METRO QUADRO, IL VALORE TOTALE ED ESPLICITANDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA IN RAGIONE DELLO STATO D'USO E MANUTENZIONE, DELLO STATO DI POSSESSO, DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, DELLA EVENTUALE GARANZIA PER VIZI OCCULTI, LA NECESSITÀ DI BONIFICA ED EVENTUALI RIFIUTI E QUINDI IL VALORE FINALE DEL BENE, **AL NETTO E AL LORDO DI TALI DETRAZIONI E CORREZIONI, COMPRESI QUELLE DI CUI AL PUNTO 8BIS);**
- 8 BIS. VERIFICHE 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 MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE E PRECISI SE IL BENE RISULTI 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 VICINIORI;

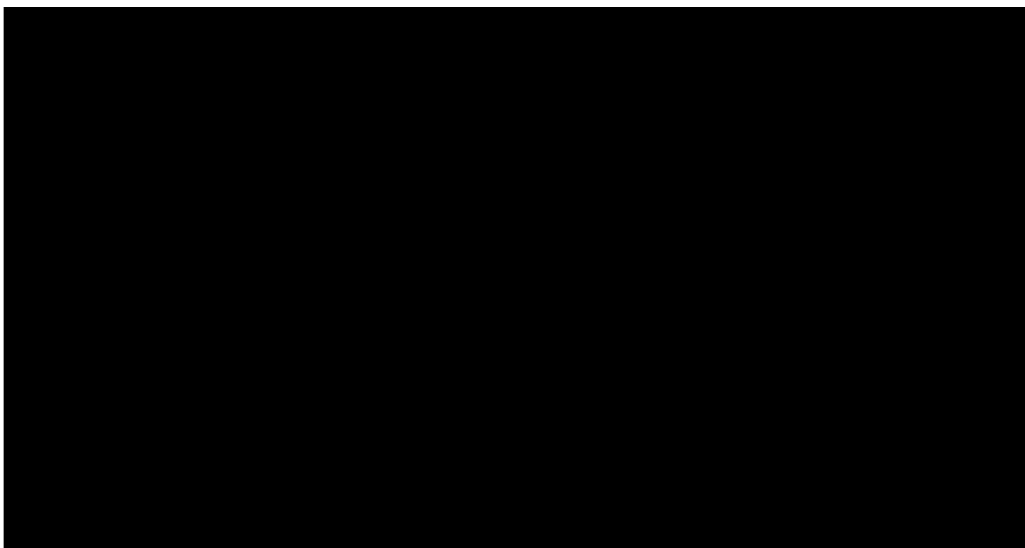


10. ALLEGHI ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE E DUE INTERNE DI CIASCUN BENE, LA PLANIMETRIA, LA VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA E DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E QUANT'ALTRO RITENGA UTILE, NONCHÉ LA DOCUMENTAZIONE 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 ALL'AZIENDA EVENTUALMENTE ESERCITATA DAL DEBITORE ESECUTATO.
12. PREDISPONGA UNO SCHEMA IDENTIFICANDO I BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA, INDIVIDUANDO:
 - LOTTO;
 - DIRITTO REALE STAGGITO;
 - QUOTA DI PROPRIETÀ;
 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
 - VALORE ATTRIBUITO.

RISPOSTA AL QUESITO 1)
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART 567 CPC
CONTINUITÀ' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

E' opportuno segnalare che, in merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, il mappale 442 del Foglio 5 del Comune di Campolongo Maggiore (che costituisce la quota di 1/2 dell'annesso rurale), pur oggetto di pignoramento non è elencato nella successione in morte di [REDACTED] peraltro la dichiarazione di successione è un atto privato del dichiarante.

RISPOSTA AL QUESITO 2)
GENERALITÀ DELL'ESECUTATO



(Allegati certificati di residenza).

RISPOSTA AL QUESITO 3)
INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
DESCRIZIONE CATASTALE

SI FA PRESENTE CHE I BENI SONO PIGNORATI IN QUOTE DIVERSE RISPETTO A QUANTO RISULTA DALLE VISURE CATASTALI E RISPETTO ALLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI BENETTAZZO SILVANO.

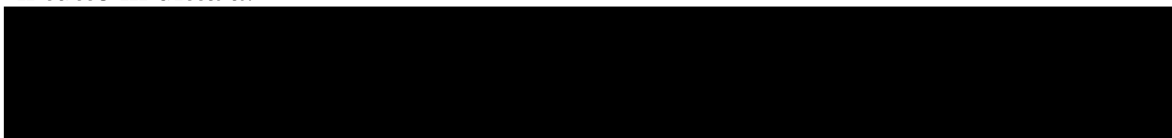
PERTANTO LA CORRETTA DESCRIZIONE RISULTANTE DALLE VISURE CATASTALI E' LA SEGUENTE:

I beni si descrivono catastalmente nel modo che segue:

LOTTO -A-

- CATASTO DEI FABBRICATI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE, FG. 5:
- mappale 113 sub. 13, cat. C/3, classe 2, consistenza mq. 230, sup. catastale mq. 229, Rendita € 261,33, via Monte Berico, piano T;
- mappale 113 sub 17, in corso di costruzione (planimetria non rilasciabile);
- mappale 113 sub 18, in corso di costruzione (planimetria non rilasciabile);
- mappale 113 sub 19, cat. C/6, classe 8, consistenza mq. 8, superficie catastale mq. 10, Rendita € 15,29, via Monte Berico, piano T;
- mappale 431, categoria C/7, cl. 1, consistenza mq. 77, superficie catastale mq. 123, Rendita € 17,90, via Monte Berico, piano T;
- mappale 113 sub 25, cat. C/7, cl. 1, consistenza mq. 56, superficie catastale mq. 61, Rendita € 13,01, via Monte Berico, piano T,

il tutto in ditta a:

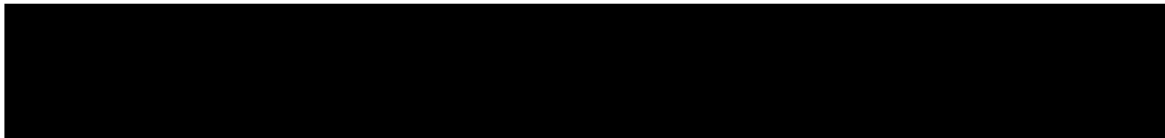


- CATASTO DEI FABBRICATI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE, FG. 5:
- mappale 430 sub. 2, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 20, sup. catastale mq. 20, Rendita € 18,59, via Monte Berico, piano T;



- mappale 430 sub. 3, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 20, sup. catastale mq. 22, Rendita € 18,59, via Monte Berico, piano T;
- mappale 430 sub. 4, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 9, sup. catastale mq. 8, Rendita € 8,37, via Monte Berico, piano T;
- mappale 430 sub. 5, cat. C/7, classe 1, consistenza mq. 39, sup. catastale mq. 40, Rendita € 9,06, via Monte Berico, piano T-1;

il tutto in ditta a:

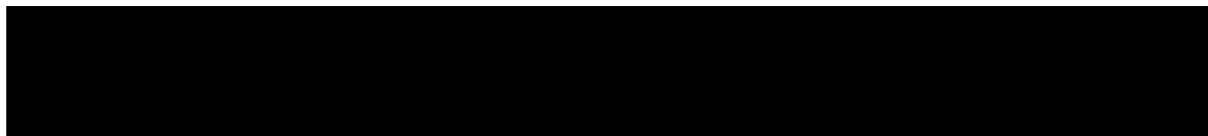


LOTTO -B-

- CATASTO DEI TERRENI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE, FG. 5:
- mappale 292, seminativo arborato, cl. 2, Ha. 00.19.69, R.D € 16,70, R.A € 11,69;

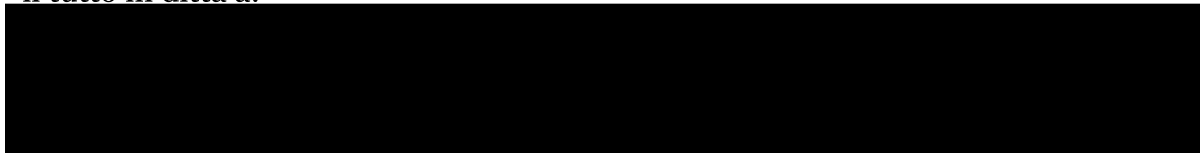


il tutto in ditta a:



- CATASTO DEI TERRENI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE, FG. 5:
- mappale 426, serra, cl. U, Ha. 00.16.50, R.D € 29,18, R.A € 15,34;
- mappale 428, serra, cl. U, Ha. 00.62.90, R.D € 111,23, R.A € 58,47;

il tutto in ditta a:



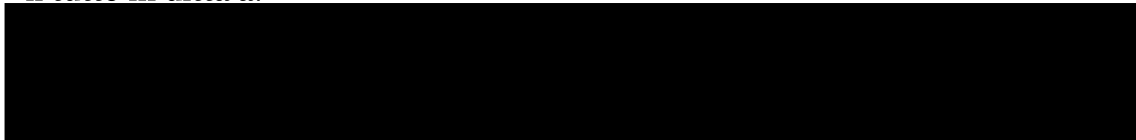
LOTTO -C-

- CATASTO DEI TERRENI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE, FG. 5:
- mappale 441, AA, seminativo, cl. 2, Ha. 00.66.03, R.D € 55,99, R.A € 39,22,



AB, serra, Ha. 00.33.97, R.D € 60,07, R.A 31,58,

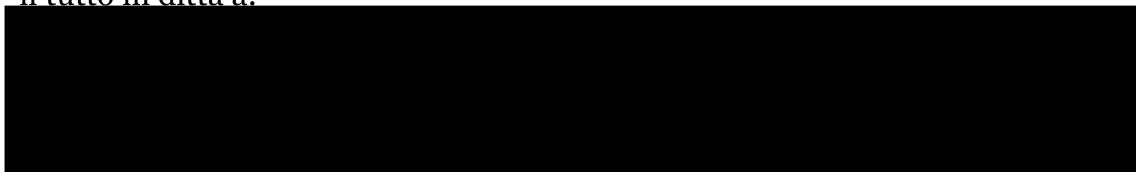
il tutto in ditta a:



LOTTO -D-

- CATASTO DEI FABBRICATI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE, FG. 5:
 - mappale 443 in corso di costruzione (planimetria non rilasciabile);
 - il mappale 442 Ente Urbano (NON E' STATO PIGNORATO),

il tutto in ditta a:



CORRISPONDENZA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI ALLO STATO DEI LUOGHI

Non vi è corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto depositato al catasto. Per il fabbricato principale, di cui al Fg.5, mappali 113 subb 17 e 18, non vi è alcuna planimetria associata, come pure per il fabbricato rurale di cui ai mappali 442 e 443. Lo scrivente C.T.U ha nuovo appuntamento presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio il prossimo 22.12.2020. Se dall'ulteriore eccesso presso l'archivio catastale emergeranno pratiche catastali depositate degne di nota sarà cura dello scrivente C.T.U depositare integrazione alla presente relazione tecnica.

Premesso quanto sopra, lo scrivente ritiene necessario eseguire pratica di accatastamento per i suddetti due fabbricati, il cui costo verrà opportunamente detratto dal valore finale di stima e ammonta a presunti € 2.000,00 per il LOTTO -A- ed € 2.500,00



per il LOTTO –D-, omnicomprensivi, oltre accessori di legge.

CONFINI:

Confini da Nord in senso orario:

LOTTO –A-

con i mappali 540, 292, 426, 428, via pubblica e mappale 540, salvo altri.

LOTTO –B-

con i mappali 76, 544, 334, 441, via pubblica, 430, 431, 540, 549 salvo altri.

LOTTO –C-

con i mappali 334, 304, 444, 445, 443, 442, via pubblica e 428, salvo altri.

LOTTO –D-

con i mappali 441, 445, via pubblica, 441, salvo altri.

ACCESSO AI LOTTI

- I lotti –A- e –D- potranno utilizzare agli accessi esistenti.
- Relativamente ai lotti –B- e –C- dovranno essere eseguiti due nuovi accessi dalla via pubblica oppure un unico più ampio accesso a cavallo del confine (tra i due lotti –B- -C-). Il costo di tale esecuzione è previsto a carico degli aggiudicatari essendo già ricompreso nella stima.

3.1) DESCRIZIONE REALE DEI BENI

Gli immobili di cui alla presente relazione peritale, sono ubicati nel comune di Campolongo Maggiore lungo via Monte Berico. Il LOTTO –A- corrisponde al civico 2/B, il LOTTO –D- è privo di civico essendo in corso di costruzione. I lotti –B- e –C- sono due terreni.



LOTTO -A-

IDENTIFICATO CON LA LETTERA (A) NELL'ELABORATO GRAFICO DEL C.T.U. ALLEGATO e nella copertina della presente perizia

Trattasi dell'appartamento al piano terra sul lato Est del fabbricato eretto sul mappale 113.

Esso si descrive come segue:

il portico lungo tutto il lato Est ha struttura portante in legno e pavimento in clinker.

Il locale box-auto ha pavimento in piastrelle di ceramica bianca e copertura in legno. Dotato di ampio caminetto ed utilizzato anche come cucina è privo di portone di accesso.

La cucina-taverna ha porta di ingresso in legno e vetro, pavimento in piastrelle di ceramica tipo cotto cm. 30 x 30. Il solaio è in legno. Vi è un ampio caminetto ad angolo. Quest' ultima è dotata di *split* per il condizionamento dell'aria e termoventilconvettore. Le porte sono in legno di noce nazionale, tamburate ed impiallacciate.

Le camere e il salotto hanno pavimento in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno verniciato con vetrocamera; gli scuri sono in legno laccato.

Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di buona qualità e vasca idromassaggio.

IMPIANTI: La caldaia è installata nel garage; i radiatori sono in ghisa.

ESTERNAMENTE: Il fabbricato nel suo insieme è costruito in muratura ordinaria con tetto in travetti tipo "*varese*" e manto copertura in tegole. Le grondaie sono preverniciate.

Il portico è realizzato con struttura portante e tetto in legno.

La scala esterne che conduce al piano primo ha struttura in ferro e



pedate in graniglia ma appartiene ad altra ditta proprietaria del piano primo.

Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto. Necessita di restauri, compatibilmente con l'età dell'edificio risalente agli anni '80.

Vi è un ampio selciato in "betonelle" e giardino piantumato, ora incolto. Si segnala che catastalmente lo scoperto circostante l'abitazione pignorata è in comunione condominiale con altre abitazioni



IDENTIFICATO CON IL NUMERO (2) NELL'ELABORATO GRAFICO DEL C.T.U. ALLEGATO. Previsto in DEMOLIZIONE.

Trattasi di tettoia aperta, priva di finiture e priva di pavimentazione, che unisce il fabbricato principale al capannone. IL PRESENTE MANUFATTO VIENE PREVISTO IN DEMOLIZIONE ESSENDO PRIVO DELLE REGOLARI AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE. Costo presunto per la demolizione € 2.500,00.

IDENTIFICATO CON IL NUMERO (3) NELL'ELABORATO GRAFICO DEL C.T.U. ALLEGATO

Trattasi di capannone ad uso artigianale costruito su struttura portante in tralicci di ferro.

Pareti in pannelli di lamiera zincata colorata.

Tetto in lamiera zincata ondulata.

Il pavimento è in lisciata di cemento. Privo di impianti ad eccezione dell'impianto di illuminazione.

A ridosso, sul lato Est del presente capannone, sono stati eretti due box in lamiera. Trattasi di manufatti privi di regolare autorizzazione edilizia che lo scrivente C.T.U prevede in demolizione.



Lo stato di manutenzione e conservazione è carente. Necessita di restauri e ristrutturazioni.

IDENTIFICATO CON IL NUMERO (4) NELL'ELABORATO GRAFICO DEL C.T.U. ALLEGATO. Previsto in DEMOLIZIONE.

Trattasi di manufatto ad uso tettoia costruito su struttura portante in legno e manto di copertura in guaina.

E' la porzione verso Est di una più ampia tettoia a cavallo dei mappali 430 e 431. IL PRESENTE MANUFATTO VIENE PREVISTO IN DEMOLIZIONE ESSENDO PRIVO DELLE REGOLARI AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE.

Costo presunto per la demolizione, valore detratto in perizia, € 1.500,00=.

IDENTIFICATO CON IL NUMERO (5) NELL'ELABORATO GRAFICO DEL C.T.U. ALLEGATO. Previsto in DEMOLIZIONE.

Trattasi di manufatto ad uso tettoia, in condizioni precarie, costruito su struttura portante in legno e manto di copertura in guaina. IL PRESENTE MANUFATTO VIENE PREVISTO IN DEMOLIZIONE ESSENDO PRIVO DELLE REGOLARI AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE. Costo presunto per la demolizione, valore detratto in perizia, € 300,00=.

IDENTIFICATO CON IL NUMERO (6) NELL'ELABORATO GRAFICO DEL C.T.U. ALLEGATO. Previsto in DEMOLIZIONE.

Casetta in legno su pavimento in quadrotti di lavato di cemento.

Le pareti sono in pannelli di legno con isolamento interno. La copertura è su orditura di legno e manto di copertura in guaina. Il manufatto è dotato di impianto di condizionamento. IL PRESENTE MANUFATTO VIENE PREVISTO IN DEMOLIZIONE ESSENDO



PRIVO DELLE REGOLARI AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE. Costo presunto per la demolizione, valore detratto in perizia, € 1.000,00=.

IDENTIFICATO CON IL NUMERO (7) NELL'ELABORATO GRAFICO DEL C.T.U. ALLEGATO. Previsto in DEMOLIZIONE.

Casetta in legno su pavimento in lisciata di cemento.

Le pareti sono in pannelli di legno con isolamento interno. La copertura è su orditura di legno e manto di copertura in guaina. IL PRESENTE MANUFATTO VIENE PREVISTO IN DEMOLIZIONE ESSENDO PRIVO DELLE REGOLARI AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE. Costo presunto per la demolizione, valore detratto in perizia, € 1.000,00=.

IDENTIFICATO CON IL NUMERO (8) NELL'ELABORATO GRAFICO DEL C.T.U. ALLEGATO

Trattasi di un manufatto tipo pergola, priva delle regolari autorizzazioni edilizie. Da prevedere in demolizione. IL PRESENTE MANUFATTO VIENE PREVISTO IN DEMOLIZIONE ESSENDO PRIVO DELLE REGOLARI AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE. Costo presunto per la demolizione, valore detratto in perizia, € 300,00=.

IDENTIFICATO CON IL NUMERO (9) NELL'ELABORATO GRAFICO DEL C.T.U. ALLEGATO. Previsto in DEMOLIZIONE.

Manufatto ad uso pollaio.

Costo presunto per la demolizione, valore detratto in perizia, € 500,00=.

BOX IN LAMIERA ERETTI AD EST DEL CAPANNONE INDICATI NELL'ELABORATO GRAFICO DEL C.T.U. ALLEGATO. Previsti in DEMOLIZIONE



Costo presunto per la demolizione, valore detratto in perizia, € 200,00=.

LOTTO –B-

Trattasi di terreno agricolo dell'estensione di mq. 9.909,00 catastali. Il terreno è di natura argillosa, di medio impasto, con buon franco di coltivazione.

LOTTO –C-

Trattasi di terreno agricolo dell'estensione di mq. 10.000,00 catastali. Il terreno è di natura argillosa, di medio impasto, con buon franco di coltivazione.

LOTTO –D-

Con il presente LOTTO –D- viene identificato un fabbricato di tipo rurale allo stato grezzo, privo di alcuna finitura e/o impianto, dotato solo di serramenti esterni, scuri a due ante, in legno laccato.

Le fondazioni, i solai e la scala sono in c.a. Il tetto ha struttura portante in legno con tavolato e cappa rinforzata in calcestruzzo. Le travi del tetto sono sabbiate, costituito da travi, travetti e manto di copertura in coppi.

Le cornici sono in cotto alla “veneta”.

Le pareti esterne sono dotate di rifodera interna in tramezza e isolante tipo styrodur.

Internamente manca tutta la tramezzatura di partizione.

Mancano tutti gli impianti. Mancano tutti i pavimenti e tutte le opere di finitura.

Il presente manufatto sorge su terreno incolto perfettamente a cavallo dei mappali 442 e 443.



Trattasi di un fabbricato che, secondo il progetto depositato agli atti del Comune, prevede al Piano Terra una estesa abitazione con ricovero attrezzi e l'intero Piano Primo adibito a ripostiglio.

Al Piano Terra, essendo il fabbricato puramente allo stato grezzo ossia con le sole pareti portanti, non vi sono pareti di partizione. Complessivamente siamo in presenza di una grande involucro vuoto.

La valutazione viene pertanto proposta nello stato in cui oggi si trova.



3.2) DESCRIZIONE METRICA DEL BENE

LOTTO -A-

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA PARTE DI FABBRICATO RESIDENZIALE	Altezza locali mt.	Superficie mq.	Volume mc.
PIANO TERRA LATO EST			
Box Auto	2,45	47,36	116,03
Caldaia	2,40	7,64	18,34
Cucina/ Pranzo	2,70	42,63	115,10
Disimpegno	2,70	11,85	32,00
Bagno	2,70	6,21	16,77
Disimpegno	2,70	5,86	15,82
Camera	2,70	20,25	54,68
Disimpegno	2,70	36,98	99,85
Disimpegno	2,70	14,15	38,21
Bagno	2,70	12,60	34,02
Camera	2,70	17,20	46,44
Camera	2,70	13,12	35,42
Portico mq. 58,03 (sup. ragguagliata 0,40)		23,21	
Tot.	Totale	259,06	
Superficie catastale ad uso condominiale mappale 113, mappale 430 e 431		5.062	



CAPANNONE USO ARTIGIANALE LOTTO -A-

	Altezza locali mt.	SUPERFICIE mq.	VOLUME mc.
Magazzino	Hm 3,05	72,95	222,50
Magazzino	Hm 2,35	51,15	120,20
Magazzino	Hm 2,60	108,40	281,84
Totale capannone artigianale	Tot.	232,50	

LOTTO -B- TERRENO AGRICOLO

individuazione	identificazione	superficie catastale Ha.
LOTTO -B-	mappale 292	00.19.69
	mappale 426	00.16.50
	mappale 428	00.62.90
		Totale Ha. 00.99.09

LOTTO -C- TERRENO AGRICOLO

individuazione	identificazione	superficie catastale Ha.
LOTTO -C-	mappale 441	AA 00.66.03
	mappale 441	AB 00.33.97
		Totale Ha. 01.00.00

LOTTO -D- INTERO

ANNESSE RURALE	Altezza locali mt.	SUPERFICIE mq.	VOLUME mc.
PIANO TERRA	2,70	238,67	644,40
PIANO PRIMO	hm. 3,67	249,27	914,86
Portico mq. 56,40 Superficie raggugiata 0,40		22,56	
	Totale mq.	510,50	
Superficie catastale lotto intero mappali 442 e 443		1.997	

LOTTO -D- SOLO MAPPALE 443

Viene considerata metà superficie dell'intero fabbricato. La linea di confine tra il mappale 442 e 443 è centrale, in senso Nord-Sud, al fabbricato.

ANNESSE RURALE	Altezza locali mt.	SUPERFICIE mq.	VOLUME mc.
PIANO TERRA	2,70	119,33	322,20
PIANO PRIMO	hm. 3,67	124,64	457,43
Portico mq. 28,20		11,28	



Superficie ragguagliata 0,40		
	255,25	
Superficie catastale lotto mappale 443	725	

3.3) CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato in zona agricola, lungo via Monte Berico, posto nella zona periferica, non troppo distante dal centro di Campolongo Maggiore.

Risulta essere facilmente accessibile, essendo a circa 1 km distante dal centro, in cui sono presenti i principali servizi come scuole, municipio, uffici postali, negozi e supermercati.

Anche per quanto riguarda il trasporto pubblico, le fermate degli autobus sono raggiungibili anche a piedi recandosi in centro o lungo via Veneto.

RISPOSTA AL QUESITO 4) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – EDILIZIO

LOTTO –A-

Agli atti del Comune di Campolongo Maggiore, i beni di cui al presente LOTTO sono stati oggetto della seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 876 pratica 876, protocollo 6638/86 rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] relativamente al fabbricato principale indicato con il n. 1 nel grafico del C.T.U, il capannone n. 3 e pollaio n. 9 (quest'ultimo previsto in demolizione con pratica successiva);



- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 120/95, protocollo n. 2194/95 rilasciata a [REDACTED] relativamente al fabbricato principale indicato con il n. 1 nel grafico del C.T.U, il capannone n. 3 e il pollaio n. 9 (quest'ultimo previsto in demolizione con pratica successiva);
- PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO, permesso n. 170/01 del 27/01/2014 rilasciata a [REDACTED] relativamente al fabbricato principale indicato con il n. 1 nel grafico del C.T.U;
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 125/04 a nome di [REDACTED] **non rilasciata** in quanto carente di documentazione, relativamente alla tettoia indicata con il numero 2 nel grafico del C.T.U;
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 126/04 a nome di [REDACTED] **non rilasciata** in quanto carente di documentazione, relativamente ai manufatti indicati con i numeri 4, 5, 6 e 7 nel grafico del C.T.U;
- RICHIESTA di PERMESSO DI COSTRUIRE Pratica 018/07 del 19.04.2007, prot. 3725 relativamente al rifacimento/ampliamento del capannone n. 3, **non accolta** in quanto attività produttiva in sede impropria, quindi attività da bloccare.
- DIA 2324/2010 di RIQUALIFICAZIONE AMBIANTALE.

Da un confronto effettuato tra i grafici allegati alle pratiche edilizie succitate ed i luoghi oggetto della presente relazione peritale di stima, risulta che i manufatti indicati con i numeri 1 e 3 (fermo restando che nella pratica n. 170/01 il pollaio viene indicato come



manufatto da demolire), sono regolari dal punto di vista edilizio, i manufatti indicati con i numeri 2, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 **non sono autorizzati in quanto mancanti** della documentazione integrativa richiesta dal Comune di Campolongo Maggiore. Lo scrivente prevede tali manufatti (compresi due box in lamiera eretti a ridosso del capannone 3) in demolizione, ipotizzando un costo per la loro demolizione, rimozione e smaltimento del materiale di risulta (come già indicato al precedente capitolo 3.1 pari ad € 7.300,00) costo che andrà detratto dal valore finale di stima.



LOTTO –B-

Dal punto di vista urbanistico l'appezzamento di terreno, costituito dai mappali 292 -426 e 428 oggetto di stima, ricade all'interno della zona agricola del territorio del Comune di Campolongo Maggiore, nell'ambito di tutela del paesaggio di sensibilità paesaggistica.

Secondo le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (Art.20) "gli ambiti territoriali a sensibilità paesaggistica comprendono le aree agricole caratterizzate dalle permanenze morfologiche della «Bonifica Storica»" pertanto devono essere tutelate le caratteristiche del paesaggio agrario conservando e valorizzando alcuni elementi specifici del territorio.

Per quanto riguarda il Piano di Assetto Territoriale, in riferimento alla carta dei vincoli, l'area viene individuata tra le aree a rischio Idrogeologico "P1 area a moderata pericolosità" in riferimento al Piano stralcio per l'Assetto Idrologico (P.A.I.) per la sua vicinanza all'ambito fluviale del Brenta.



LOTTO –C-

Dal punto di vista urbanistico l'appezzamento di terreno, di cui al mappale 441 oggetto di stima, ricade all'interno della zona agricola del territorio del Comune di Campolongo Maggiore nell'ambito di tutela del paesaggio di sensibilità paesaggistica.

Secondo le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (Art.20) “gli ambiti territoriali a sensibilità paesaggistica comprendono le aree agricole caratterizzate dalle permanenze morfologiche della «Bonifica Storica»” pertanto devono essere tutelate le caratteristiche del paesaggio agrario conservando e valorizzando alcuni elementi specifici del territorio.

Per quanto riguarda il Piano di Assetto Territoriale, in riferimento alla carta dei vincoli, l'area viene individuata tra le aree a rischio Idrogeologico “P1 area a moderata pericolosità” in riferimento al Piano stralcio per l'Assetto Idrologico (P.A.I.) per la sua vicinanza all'ambito fluviale del Brenta.

LOTTO –D-

Il fabbricato di cui al LOTTO –D- è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA n. 25/99, Protocollo 1185/99 per la costruzione di fabbricato residenziale ed annesso rustico a nome di [REDACTED]
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 067/04 per cambio destinazione senza opere, per la quale il Comune di Campolongo Maggiore **richiede documentazione integrativa** in data 24.07.2018.



Il progetto prevede al Piano Terra una estesa abitazione con ricovero attrezzi e l'intero Piano Primo adibito a ripostiglio.

Al Piano Terra, essendo il fabbricato puramente allo stato grezzo e relativo alle sole pareti portanti, non vi sono pareti di partizione.

Complessivamente siamo in presenza di una grande involucro vuoto.

Nota: nel caso di scelta della vendita di $\frac{1}{2}$ (vedasi pagina 3 che precede), il fabbricato va inteso diviso a metà a confine tra il mappale 442 e mappale 443.

Da un confronto tra i grafici autorizzativi agli atti del Comune e lo stato dei luoghi, stante **le ultime pratiche presentate incomplete** al Comune di Campolongo Maggiore, risultano alcune difformità così descritte:

risultano completamente assenti le pareti di partizione interne.

Lo scrivente ritiene che tali difformità possano essere sanate con un costo presunto di spese tecniche, oneri e sanzioni amministrative pari ad € 4.000,00= costo che verrà opportunamente detratto dal valore finale di stima.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO SOTTOSTANTE E CIRCOSTANTE I FABBRICATI

Dal punto di vista urbanistico l'appezzamento di terreno, in cui si trovano i fabbricati oggetto di stima, ricade all'interno della zona agricola nell'ambito di tutela del paesaggio di sensibilità paesaggistica.

Secondo le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (Art.20) “gli ambiti territoriali a sensibilità paesaggistica comprendono le aree agricole caratterizzate dalle permanenze morfologiche della «Bonifica Storica»” pertanto devono essere



tutelate le caratteristiche del paesaggio agrario conservando e valorizzando alcuni elementi specifici del territorio.

Per quanto riguarda il Piano di Assetto Territoriale, in riferimento alla carta dei vincoli, l'area viene individuata tra le aree a rischio Idrogeologico "P1 area a moderata pericolosità" in riferimento al Piano stralcio per l'Assetto Idrologico (P.A.I.) per la sua vicinanza all'ambito fluviale del Brenta.

RISPOSTA AL QUESITO 5) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Entrambi i fabbricati alla data del sopralluogo risultavano non abitati.

Il Capannone n. 3 nella disponibilità degli esecutati risulta in uso, seppur senza alcun contratto di locazione, ai [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO 6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Esaminati i registri ipotecari presso la C.RR.II. di Venezia, alla data del 04.12.2020 a nome di: [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili oggetto della presente relazione di stima non figura alcuna iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole all'infuori delle seguenti:

ISCRIZIONI:

- **03.08.1995, nn. 17895/2962:** Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 25.07.1995 a rogito del



Notaio Grifalconi Renato di Padova di cui al repertorio n. 86665 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Veneziano contro [REDACTED]

[REDACTED] Della durata di anni 5, per la somma totale di € 100.000,00, vengono dati in garanzia i beni nel Comune di Campolongo Maggiore, di cui al Fg. 5, mappale 123 di Ha. 00.70.40 e mappale 260 (già 124/a) di Ha. 01.19.97.



- **29.12.1999, nn. 38938/24144:** Costituzione di vincolo di non edificazione a rogito del Notaio Grifalconi Renato in data 08.11.1999, di cui al Rep. 93501 a favore del Comune di Campolongo Maggiore, contro [REDACTED] I beni oggetto del presente vincolo sono: Comune di Campolongo Maggiore, Fg. 5: mappale 123 di Ha. 00.70.40, mappale 260 di Ha. 01.19.97, mappale 114 di Ha. 00.28.10.
- **29.12.1999, nn. 38939/24145:** Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a rogito del Notaio Grifalconi Renato in data 08.11.1999, di cui al Rep. 93501 a favore del Comune di Campolongo Maggiore, contro [REDACTED] I beni oggetto del presente vincolo sono: Comune di Campolongo Maggiore, Fg. 5: mappale 260 di Ha. 01.19.97.



- **11.11.2002, nn. 37147/24852:** Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a rogito del Notaio Maria Leotta in data 11.10.2002, di cui al Rep. 67217 a favore del Comune di Campolongo Maggiore, contro [REDACTED] I beni oggetto del presente vincolo sono: Comune di Campolongo Maggiore, Fg. 5:
mappali 111 e 112.
- **30.12.2004, nn. 48.632/11.518:** Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 24.12.2004 a rogito del Notaio Antonio Dussin di cui al repertorio n. 9018 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa, contro [REDACTED]
[REDACTED] Della durata di anni 15, viene posta ipoteca per la somma totale di € 3.000.000,00.
- **19.03.2009, nn. 8997/1832:** Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 05.03.2009 a rogito del Notaio Alberto Tessitore di Mira di cui al repertorio n. 84475 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa, contro [REDACTED] Per la somma totale di € 250.000,00, vengono dati in garanzia i beni nel Comune di Campolongo Maggiore, di cui al Fg. 5, mappali:
442 terreno di Ha. 00.12.72 e
mappale 443 fabbricato in corso di costruzione.



- **11.08.2011, nn. 28067/5557:** Iscrizione di ipoteca in seguito a decreto ingiuntivo in data 10.03.2001 emesso dal Tribunale di Padova al rep. 2022. A favore della

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] La somma totale di iscrizione di ipoteca è € 15.000,000.

- **07.08.2013, nn. 22042/3225:** Iscrizione di ipoteca giudiziale in seguito a decreto ingiuntivo in data 01.08.2013 emesso dal Tribunale di Venezia al rep. 5777. A favore della Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc.Coop, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la

somma totale di € 22.000,00 sono colpiti i beni di cui alla presente procedura esecutiva.

TRASCRIZIONI:

- **09.03.2012, nn. 7444/5377:** Accettazione di eredità con beneficio di inventario in forza di atto a rogito in data 08.02.2012 del Notaio Rolando Laura di cui al rep. 1709. A favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED] I beni oggetto di inventario

sono i seguenti:

Comune di Campolongo Maggiore, Fg.5, mappali:

428 terreno di Ha. 00.62.90

441 terreno di Ha. 01.00.00

426 terreno di Ha. 00.16.50

442 terreno di Ha. 00.12.74

430 sub 2 magazzino categoria C/2

430 sub 3 magazzino categoria C/2

430 sub 4 magazzino categoria C/2



430 sub 5 tettoia categoria C/7
430 sub 1 Ente Urbano
443 fabbricato in costruzione
292 terreno di Ha. 00.19.69
113 sub 13 laboratorio categoria C/3
113 sub 17 fabbricato in costruzione
113 sub 18 fabbricato in costruzione
113 sub 19 autorimessa categoria C/6
113 sub 25 tettoia categoria C/7
113 sub 14 ente urbano
431 tettoia categoria C/7.

- **17.11.2014, nn. 28353/20399:** Pignoramento immobiliare in data 22.10.2014 di cui al rep. 8038 emesso dalla Corte d'Appello di Venezia. A favore della Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc. Coop. Contro [REDACTED] e

[REDACTED] sono colpiti i beni di cui alla presente relazione di stima e precisamente:

Comune di Campolongo Maggiore, Fg.5, mappali:

428 terreno di Ha. 00.62.90
441 terreno di Ha. 01.00.00
426 terreno di Ha. 00.16.50
442 terreno di Ha. 00.12.74
430 sub 2 magazzino categoria C/2
430 sub 3 magazzino categoria C/2
430 sub 4 magazzino categoria C/2
430 sub 5 tettoia categoria C/7
430 sub 1 Ente Urbano
443 fabbricato in costruzione,
PER LA QUOTA DI 1/2.

Comune di Campolongo Maggiore, Fg.5, mappali:

292 terreno di Ha. 00.19.69
113 sub 13 laboratorio categoria C/3
113 sub 17 fabbricato in costruzione
113 sub 18 fabbricato in costruzione
113 sub 19 autorimessa categoria C/6
113 sub 25 tettoia categoria C/7
113 sub 14 ente urbano
431 tettoia categoria C/7,
PER L'INTERO.

Ed ancora,

Comune di Campolongo Maggiore, Fg.5, mappali:

443 via Monte Berico T-1
PER L'INTERO.



Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- 29.12.1999, nn. 38938/24144: Costituzione di vincolo
- 29.12.1999, nn. 38939/24145: Costituzione di vincolo
- 11.11.2002, nn. 37147/24852: Costituzione di vincolo

Vincoli che potranno essere cancellati con il Decreto di Trasferimento

- 30.12.2004, nn. 48.632/11.518: Iscrizione
- 19.03.2009, nn. 8997/1832: Iscrizione
- 11.08.2011, nn. 28067/5557: Iscrizione
- 07.08.2013, nn. 22042/3225: Iscrizione
- 17.11.2014, nn. 28353/20399: Pignoramento immobiliare



6.1

COSTO PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'ammontare delle spese da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ammonta a € 740,00= risultante come segue:

• N. 3 iscrizioni agevolate	€ 105,00=
• N. ipoteche in seguito a decreto ingiuntivo per un totale di € 37.000,00	€ 373,00=
• N.1 trascrizione pregiudizievole	€ 262,00=
	€ 740,00=

RISPOSTA AL QUESITO 8) VALUTAZIONE

Criterio di stima:

L'estimatore, non avendo rilevato alcun recente comparabile, adotta il metodo della stima sintetica utilizzando i valori OMI opportunamente adattati al bene in esame, applicando, altresì, coefficienti di ragguaglio alla vetustà.

Il coefficiente di vetustà applicato è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la sua durata complessiva tenendo conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione e manutenzione ex Legge 392 del 27 luglio 1978.



Definite le superfici commerciali il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima.

Per la valutazione si utilizzano i valori immobiliari desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare periodo 1° semestre 2020 i quali, per abitazioni civili stato ottimo in zona rurale indicano valore minimo €/mq. 1000 valore massimo €/mq. 1300. Per i terreni i valori sono desunti dal VAM (Valori Agricoli Medi della provincia nell'ambito della regione agraria n. 4 che comprende anche il comune di Campolongo Maggiore. Tali valori saranno mediati con i valori di immobili simili nella stessa zona e valutati e/o compravenduti in questo stesso periodo e considerando i valori medi trattati dalle agenzie immobiliari della zona; in riferimento alle altre valutazioni di riferimento si segnala la comparazione con le stime e valutazioni archiviate nello studio dello scrivente eseguite su incarichi giudiziari.

VALUTAZIONE:

LOTTO -A-

Appartamento al Piano Terra facente parte di
fabbricato residenziale

*(considerata la data di origine della costruzione
presumibilmente anni '60, sottoposta ad ampliamenti edilizi)*

Mq. 259,06 x €/mq. 690,00 = € 178.751,40=

Capannone uso artigianale

Mq. 232,50 x €/mq. 350,00 = € 81.375,00=

Sommano € 260.126,40=

A detrarre costi per:

- variazione catastale - € 2.000,00=

- demolizione e rimozione manufatti abusivi - € 7.300,00=

- classamento energetico - € 250,00=

- costo per la cancellazione delle formalità
pregiudizievoli - € 740,00=

SOMMANO € 249.836,40

LOTTO -B-

Terreno mq. catastali 909,00 x €/mq. 5,00 = € 49.545,00=

A detrarre costi per:

- costo per la cancellazione delle formalità
pregiudizievoli - € 740,00=

SOMMANO € 48.805,00



LOTTO -C-

Terreno mq. catastali 10.000,00 x €/mq. 5,00 = € 50.000,00=

A detrarre costi per:

- costo per la cancellazione delle formalità
pregiudizievoli - € 740,00=

SOMMANO € 49.260,00

LOTTO -D- valore dell'intero

Fabbricato rurale allo stato grezzo

Mq. 510,50 x €/mq. 450,00 = € 229.725,00=

A detrarre costi per:

- variazione catastale - € 2.500,00=
- regolarizzazione edilizia - € 4.000,00=
- costo per la cancellazione delle formalità
pregiudizievoli - € 740,00=

SOMMANO € 222.485,00

LOTTO -D- valore di 1/2

La presente valutazione non subisce svalutazioni, rispetto all'intero, essendo il fabbricato facilmente divisibile.

Fabbricato rurale allo stato grezzo

Mq. 255,25 x €/mq. 450,00 = € 114.862,50=

A detrarre costi per:

- variazione catastale - € 2.500,00=
- regolarizzazione edilizia - € 2.000,00=
- costo per la cancellazione delle formalità
pregiudizievoli - € 740,00=

SOMMANO € 109.622,50

8.1 VIZI OCCULTI

Dopo tutto quanto esposto nella presente relazione, nel caso di



vendita, comunque, non si possono escludere eventuali vizi occulti i quali apparterebbero alla sfera delle garanzia di legge. In ogni caso tale garanzia e tale incidenza è già prudentemente considerata dallo scrivente nel valore di stima.

8.2 COSTI DI BONIFICA

Dovendosi procedere alla demolizione di una serie di manufatti, come indicato al precedente capitolo 4) sulla regolarità edilizia, che oggi necessitano di smaltimento obbligatorio in appositi siti, lo scrivente C.T.U., quantifica il costo per il loro smaltimento (già indicato al capitolo 3.1) pari ad € 7.300,00 spesa che verrà detratta dal valore finale di stima.

RISPOSTA AL QUESITO 8 bis) CLASSAMENTO ENERGETICO DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato di cui al LOTTO –A- è privo di classamento energetico. Per similitudine con altri fabbricati con le stesse caratteristiche costruttive il medesimo può ampiamente essere collocato in classe G. Il costo per la certificazione può ammontare ad € 250,00 spesa che andrà detratta dal valore finale di stima.

Il fabbricato di cui al LOTTO –D- essendo in costruzione allo stato grezzo, è privo di classamento energetico.



**RISPOSTA AL QUESITO 9)
DIVISIBILITA'**

Per agevolare la vendita, lo scrivente C.T.U ha già suddiviso il compendio immobiliare in lotti.

Rimane da definire la titolarità del mappale 442 del LOTTO -D- e quindi valutare la vendita del fabbricato rurale per intero oppure per la quota di 1/2. In ogni caso, quest'ultima soluzione potrebbe essere ampiamente percorribile in quanto, il fabbricato, nello stato in cui si trova, risulta facilmente divisibile.

**RISPOSTA AL QUESITO 11)
IMPOSTA DI REGISTRO**

Il presente immobile va assoggettato ad Imposta di Registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestata a persone fisiche.



**RISPOSTA AL QUESITO 12)
SCHEMA RIASSUNTIVO**

DIRITTO REALE	PIENA PROPRIETA'
QUOTA DI PROPRIETA'	INTERO
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	<p>I beni si descrivono catastalmente nel modo che segue:</p> <p>LOTTO -A- CATASTO DEI FABBRICATI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE, FG. 5:</p> <ul style="list-style-type: none">- mappale 113 sub. 13, cat. C/3, classe 2, consistenza mq. 230, sup. catastale mq. 229, Rendita € 261,33, via Monte Berico, piano T;- mappale 113 sub 17, in corso di costruzione (planimetria non rilasciabile);- mappale 113 sub 18, in corso di costruzione (planimetria non rilasciabile);- mappale 113 sub 19, cat. C/6, classe 8, consistenza mq. 8, superficie catastale mq. 10, Rendita € 15,29, via Monte Berico, piano T;- mappale 431, categoria C/7, cl. 1, consistenza mq. 77, superficie catastale mq. 123, Rendita € 17,90, via Monte Berico, piano T;- mappale 113 sub 25, cat. C/7, cl. 1, consistenza mq. 56, superficie catastale mq. 61, Rendita € 13,01, via Monte Berico, piano T, il tutto in ditta a:



CATASTO DEI FABBRICATI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE,
FG. 5:

- mappale 430 sub. 2, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 20, sup. catastale mq. 20, Rendita € 18,59, via Monte Berico, piano T;
 - mappale 430 sub. 3, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 20, sup. catastale mq. 22, Rendita € 18,59, via Monte Berico, piano T;
 - mappale 430 sub. 4, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 9, sup. catastale mq. 8, Rendita € 8,37, via Monte Berico, piano T;
 - mappale 430 sub. 5, cat. C/7, classe 1, consistenza mq. 39, sup. catastale mq. 40, Rendita € 9,06, via Monte Berico, piano T-1;
- il tutto in ditta a:

LOTTO -B-

• CATASTO DEI TERRENI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE,
FG. 5:

- mappale 292, seminativo arborato, cl. 2, Ha. 00.19.69, R.D € 16,70, R.A € 11,69;
- il tutto in ditta a:

• CATASTO DEI TERRENI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE,
FG. 5:

- mappale 426, serra, cl. U, Ha. 00.16.50, R.D € 29,18, R.A € 15,34;
 - mappale 428, serra, cl. U, Ha. 00.62.90, R.D € 111,23, R.A € 58,47;
- il tutto in ditta a:

LOTTO -C-

• CATASTO DEI TERRENI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE,
FG. 5:

- mappale 441, AA, seminativo, cl. 2, Ha. 00.66.03, R.D € 55,99, R.A € 39,22,

AB, serra, Ha. 00.33.97, R.D € 60,07, R.A 31,58,

il tutto in ditta a:

LOTTO -D-

• CATASTO DEI FABBRICATI, COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE,
FG. 5:

- mappale 443 in corso di costruzione (planimetria non rilasciabile);
- il mappale 442 Ente Urbano (NON E' STATO PIGNORATO),

il tutto in ditta a:



CLASSE ENERGETICA	PER IL SOLO LOTTO -A- classe energetica "G"
VALORE ATTRIBUITO	LOTTO -A- € 249.836,40 LOTTO -B- € 48.805,00 LOTTO -C- € 49.260,00 LOTTO -D- PER INTERO € 222.485,00 PER 1/2 € 109.622,50

Fossò, 05.12.2020

Geometra Roberta Sorato



ALLEGATI:

*elaborato grafico del C.T.U.,
 documentazione fotografica;
 documentazione catastale;
 documentazione comunale.*

