
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L.**

contro: ,
|

N° Gen. Rep. 69/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SARA PITINARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 _abitazione e garage

Esperto alla stima: Bruno Ranuffi
Codice fiscale: RNFBRN64S10L736F
Studio in: Via Bennati 18/a - 30038 spinea
Telefono: 0415084026
Fax: 0415412130
Email: bruno.ranuffi@brvarchitetti.it

Riassunto Perizia

Bene: via Trentino n. 3 _frazione di Calcroci —Camponogara (VE) _30010

Identificativo Lotto: 001 _abitazione e garage

Corpo A _abitazione e garage: Camponogara (VE) _30010, frazione di Calcroci, via Trentino n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 — **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I

Residenza: Camponogara (VE) _via Trentino n. 3

Stato Civile:

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I

Residenza: Camponogara (VE) _via Trentino n. 3

Stato Civile: **---**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

_pignoramento a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro _____ ; derivante da:
verbale di pignoramento; a rogito di UNEP Corte di Appello di Venezia in data 14/02/2024 ai nn
trascritto :

_ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia Spa, sede Venezia, c.f. 02089921205
contro _____ ; derivante da: ipoteca di rinnovazione; importo ipoteca: €
216.911,89; importo capitale: € 108.455,94; a rogito di _____ n.

_ipoteca giudiziale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma contro
_____ derivante da: ipoteca conc.amministrativa/Riscossione; importo ipoteca: € 62.096,78; importo
capitale: € 31.048,39; a rogito di Agenzia delle Entrate in data _____

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 93.000,00**

Sommarario

- _quesito 1 — pag. 7 _ nulla da segnalare;
- _quesito 2 — pag. 7 _ gli eseguiti sono:
 1/2 | —Piena proprietà
Codice fiscale:
Residenza: Camponogara (VE) _via Trentino n. 3 *Stato Civile:*
 1/2 . —Piena proprietà
Codice fiscale:
Residenza: Camponogara (VE) _via Trentino n. 3 *Stato Civile:*
- _quesito 3 — pag. 7 _ i beni immobili sono così censiti;
Lotto 001: abitazione e garage
Dati identificativi catastali:
 1/2 —Piena proprietà
Codice fiscale: |
Residenza: Camponogara (VE) _via Trentino n. 3 *Stato Civile:* (
 1/2 | —Piena proprietà
Codice fiscale:
Residenza: Camponogara (VE) _via Trentino n. 3 *Stato Civile:*
abitazione:
 foglio 10, particella 1189, subalterno 9, indirizzo via Guido Rossa, piano S1-T, comune Camponogara, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie mq 134, rendita € 222,08;
garage:
 foglio 10, particella 1189, subalterno 7, indirizzo via Guido Rossa, piano S1, comune Camponogara, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 17, superficie mq 20, rendita € 24,58;
- _quesito 4 — pag. 9 _ Concessione Edilizia n. 126/1999
 intestazione: Immobiliare Giemmebi s.r.l.
 _ Variante in Sanatoria n. 91/2001
 intestazione: Immobiliare Giemmebi s.r.l.;
 _ SCIA in Sanatoria prot. 0325347
 intestazione: Falzoni Catia
- _quesito 5 — pag. 13 _ i beni oggetto della presente procedura risultano, alla data del sopralluogo, occupati dal debitore e dai suoi familiari;
- _quesito 6 — pag. 14 _ le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € 733,00;
- _quesito 7 — pag. 14 _ non è costituito alcun condominio;
- _quesito 8 — pag. 15 _ abitazione e garage valore quota, al netto delle spese € 93.000,00;
- _quesito 9 — pag. 16 _ i beni sono pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- _quesito 10 — pag. 16 _ si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
- _quesito 11 — pag. 17 _ la vendita è soggetta a tassa di registro;
- _quesito 12 — pag. 17 _ schema identificativo dei beni

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Il sottoscritto arch. Bruno Ranuffi:

- _ in data 23/05/2024 veniva nominato stimatore dei beni appresi alla E.I. 69/2024;
- _ in data 27/05/2024 prestava il Giuramento di rito;
- _ in data 21/06/2024 richiedeva, a mezzo mailpec, al comune di Camponogara, Ufficio Anagrafe, copia del certificato di residenza e dell'estratto di matrimonio;
- _ in data 28/06/2024 richiedeva, a mezzo mailpec, al comune di Camponogara, Ufficio Urbanistica, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- _ in data 28/06/2024 richiedeva, a mezzo mailpec, al comune di Camponogara, Ufficio Edilizia Privata, copia delle pratiche edilizie;
- _ in data 07/06/2024 riceveva, a mezzo mailpec, dal comune di Camponogara, Ufficio Anagrafe, copia del certificato di residenza;
- _ in data 26/07/2024 riceveva, a mezzo mailpec, dal comune di Camponogara, Ufficio Urbanistica, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- _ in data 05/09/2024 effettuava accesso agli atti presso il comune di Camponogara, Ufficio Edilizia Privata;
- _ in data 07/06/2024 riceveva, a mezzo mail, dal custode Dott. M. Bolognesi la risposta dell'Agenzia delle Entrate di Padova in merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodato;
- _ in data 25/09/2024, effettuava il sopralluogo presso i beni oggetto di stima.

Beni in Camponogara (VE)
Località/Frazione di Calcroci
via Trentino n.3

Lotto: 001 _abitazione e garage

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

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

Esecutati:

½ l — Piena proprietà

Codice fiscale:

Residenza: Camponogara (VE) _via Trentino n. 3

Stato Civile:

½ l Piena proprietà

Codice fiscale:

Residenza: Camponogara (VE) _via Trentino n. 3

Stato Civile:

[vedi all.ti A]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

i beni immobiliari, colpiti dalla presente procedura esecutiva, sono situati in comune di Camponogara, località Calcroci, in una zona residenziale posta a sud di via Nuova, strada principale della frazione che collega l'abitato, ad est, alla S.S. n. 309 _Romea e, ad ovest, con il centro di Camponogara.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria Venezia Mestre—Adria, stazione di Calcroci a circa m 500

Identificativo corpo A: abitazione e garage.

Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6] siti in Camponogara (VE) 30010, frazione di Calcroci _via Trentino n. 3

Quota e tipologia del diritto

½ -Piena proprietà

Codice fiscale:

Residenza: Camponogara (VE) _via Trentino n. 3

Stato Civile: (

½ -Piena proprietà

Codice fiscale: l

Residenza: Camponogara (VE) _via Trentino n. 3

Stato Civile:

[vedi all.ti B—C]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

_abitazione

Intestazione:

, c.f.

_Proprietà per 1/2

l

_Proprietà per

1/2,

foglio 10, particella 1189, subalterno 9, indirizzo via Guido Rossa, piano S1-T, comune Camponogara, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 134 mq, rendita € 222,08

Derivante da: VARIAZIONE del 24/09/2001 Pratica n. 227019 in atti dal 24/09/2001 COSTRUZIONE FABBRICATO (n. 6584.1/2001)

Confini: il mapp. 1189 confina da nord, in senso orario, con i mapp.li 1766, 1331, 1226, 1188, 1190 e 1785

note: _____ si segnala che via Guido Rossa attualmente si intitola via Trentino

[vedi all.ti B—C]

_garage

Intestazione:

Proprietà per 1/2

_Proprietà per

1/2,

foglio 10, particella 1189, subalterno 7, indirizzo via Guido Rossa, piano S1, comune Camponogara, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, superficie 20 mq, rendita € 24,58

Derivante da: VARIAZIONE del 24/09/2001 Pratica n. 227019 in atti dal 24/09/2001 COSTRUZIONE FABBRICATO (n. 6584.1/2001)

Confini: il mapp. 1189 confina da nord, in senso orario, con i mapp.li 1766, 1331, 1226, 1188, 1190 e 1785

note: _____ si segnala che via Guido Rossa attualmente si intitola via Trentino.

[vedi all.ti B—C]

Irregolarità e Spese:

_la scala a chiocciola di collegamento tra il p.t. e il p.—1 ha andamento opposto a quello indicato negli elaborati grafici legittimanti;

_a p.—1 è stato realizzato un disimpegno, al piede della scala chiocciola, che distribuisce al magazzino, alla lavanderia e alla cantina;

_è presente un foro porta di collegamento tra la cantina e il garage;

_il garage è stato diviso in n. 2 ambienti tra loro collegati.

Regolarizzabili mediante:

aggiornamento planimetria DOCFA e rimessa in pristino nuovo DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

note: _____ l'attuale divisione interna del garage dovrà essere rimossa per consentire la funzionalità dell'unità immobiliare. Con il ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi sono valutati nel successivo capitolo, la planimetria catastale già agli atti del succitato bene risulterà nuovamente conforme.

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

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 126/1999

Intestazione: Immobiliare Giemmebi Srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Numero pratica: 91/2001

Intestazione: Immobiliare Giemmebi Srl

Tipo pratica: Variante in sanatoria

Per lavori: Costruzione n.6 unità abitative

Oggetto: variante

[vedi all.ti F/1-F/7]

Numero pratica: 0220868

Intestazione: Immobiliare Giemmebi Srl

Tipo pratica: Autorizzazione allo scarico

Per lavori: Allacciamento allo scarico

Presentazione in data 19/06/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 11/07/2001 al n. di prot. 0220868

Numero pratica: VE-SUPRO/0325347

Intestazione: Falzoni Catia

Tipo pratica: SCIA in sanatoria

Per lavori: Sanatoria su parti comuni

Presentazione in data 23/06/2023 al n. di prot. 0325347

[vedi all.ti F/9-F/26]

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6]

In fase di sopralluogo, il sottoscritto CTU, ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dei beni (vedi all.ti G) ed ha riscontrato le seguenti irregolarità:

_la scala a chiocciola di collegamento tra il p.t. e il p.—1 ha andamento opposto a quello indicato negli elaborati grafici legittimanti;

_a p.—1 è stato realizzato un disimpegno, al piede della scala chiocciola, che distribuisce al magazzino, alla lavanderia e alla cantina;

_è stato realizzato un foro porta di collegamento tra la cantina e il garage (dotato di regolare porta

REI);

_il garage è stato diviso in n. 2 ambienti tra loro collegati.

Regolarizzabili mediante: _____ rimessa in pristino e pratica edilizia in sanatoria

— rimessa in pristino del garage con demolizione della parete divisoria: € 500,00

— redazione di pratica edilizia in sanatoria per legittimare le difformità interne all'abitazione
compreso spese professionali, oblazione e diritti di segreteria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 3.000,00

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

note: _____ per quanto riguarda le modifiche interne riscontrate nel garage è necessario la rimessa in pristino dello stato dei luoghi per consentire la funzionalità dell'unità immobiliare.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6]

<p>Strumento urbanistico Approvato:</p>	<p>_art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii.;</p> <p>_P.A.T.I. per i comuni di Camponogara e Fossò, adottato con D.C.C. n. 25 del 08.06.2006, approvato dalla Conferenza dei Servizi in R.V. del 07.02.2008, ratificato con D.G.R.U. 08.04.2008 n.822, pubblicato sul BUR Veneto n. 34 del 22.04.2008, efficace dal 07.05.2008;</p> <p>_Variante al P.A.T.I. a titolo "ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.I.) DEL COMUNE DI CAMPONOGARA e FOSSO", adottata con D.C.C. n. 39 del 23.07.2018; approvato dalla Conferenza dei Servizi in R.V. del 26.03.2021, ratificato con Decreto del Sindaco C.M. Venezia n. 33/2021 del 08.04.2021, pubblicato sul BUR Veneto n. 54 del 23.04.2021, efficace dal 08.05.2021;</p> <p>_Variante Parziale ex art. 18 L.R. 11/2004 e mod. sgg al P.R.G. con valenza attuale di 1° P.I. (ai sensi art.48 comma 5 L.R. 21/2004) per modifiche destinazioni z.t.o., viabilità di piano e norma N.T.A.. adottata con D.C.C. n. 41 del 28.07.2008, approvata con D.C.C. n. 57 del 21.10.2008;</p> <p>_P.I. adottato con D.C.C. n. 19 del 21.04.2009, pubblicato all'Albo dal 12.05.2009; approvata con D.C.C. n. 44 del 10.09.2009, pubblicato sul B.U.R. n.79 del 25.09.2009 ed efficace dal 10.10.2009;</p> <p>_Variante al P.I. a titolo "ADOZIONE VARIANTE PARZIALE n.5 al PIANO DEGLI INTERVENTI del Comune di Camponogara", adottata con D.C.C. n. 23 del 21.05.2020 ed approvata con D.C.C. n. 53 del 04.09.2020;</p> <p>_Variante al P.I. a titolo "ADOZIONE VARIANTE 6 A) AL VIGENTE PIANO DEGLI INTERVENTI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL NUOVO P.A.T. DEL COMUNE DI CAMPONOGARA, verifica di compatibilità tra il NUOVO P.A.T. e la Variante n. 5 al P.I. attualmente vigente CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE INTERVENUTE MODIFICHE SOTTO L'ASPETTO IDRAULICO e conseguente ADEGUAMENTO NORMATIVO" adottata con D.C.C. n. 30 del 26.06.2021 ed approvata con D.C.C. n. 50 del 16.09.2021, divenuta efficace per decorrenza dei termini di inoltro del Quadro Conoscitivo in Regione Veneto;</p> <p>_Variante al P.I. a titolo "ADOZIONE VARIANTE 6_B AL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE" adottata con D.C.C. N. 66 del 02.11.2021, approvata con D.C.C. N. 22 del 24.05.2022 e vigente dal 17.06.2022;</p> <p>_Variante al P.I. a titolo "ADOZIONE VARIANTE N.7 AL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE per MODIFICA all'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO</p>
---	---

	<p>PU/20" adottata con D.C.C. n. 24 del 24.05.2022, approvata con D.C.C. n. 36 del 22.09.2022 e vigente dal 18.10.2022;</p> <p>_Variante al P.I. a titolo "VARIANTE GENERALE al PIANO DEGLI INTERVENTI" adottata con D.C.C. n. 39 del 17.11.2023;</p>
Norme tecniche di attuazione:	<p>_Variante al P.A.T.I. approvata, pubblicata sul BUR Veneto n. 54 del 23.04.2021 ed efficace dal 08.05.2021, elaborato "Tav.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" —P1 - Pericolosità moderata - Area soggetta a scolo meccanico" dal P.A.I. del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia, ed anche come "Zone di attenzione" dal P.A.I. del Fiume Brenta-Bacchiglione [vedi art.11 dell'elaborato Norme Tecniche]; elaborato "Tav.3 – Carta delle Fragilità" —Aree idonee a condizione di tipo A (Litologie scadenti e falda freatica poco profonda) [vedi art. 19 delle N.T.]; elaborato "Tav.4 - Carta delle Trasformabilità", —Area di urbanizzazione consolidata" [vedi art. 24 delle N.T.];</p> <p>_Variante al P.I. attualmente vigente PUA/20 (P.di L. "Nuova Calcrocì" Pr.Ed. n. 191/1994 a destinazione residenziale e compatibili; vedi art. 10 N.T.O. ed estratto dal Repertorio Normativo), tranne per minima fascia ad ovest che risulta in z.t.o. C1/52 (vedi art. 55 N.T.O. ed estratto Rep.Norm.);</p> <p>per quanto riguarda l'aspetto della "SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA" (che fa riferimento alle Tav. 1 e 3 del P.A.T. le aree in esame sono totalmente ricomprese in una Zona di Attenzione del P.A.I. del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione [vedi art. 24 delle N.T.O. del P.I.], nonché in una perimetrazione di zona P1 - Pericolosità moderata - Area soggetta a scolo meccanico del P.A.I. del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia;</p> <p>_Variante Generale al P.I. in regime di salvaguardia, adottata con D.C.C. n. 39 del 17.11.2023 —NON vi sono modifiche previste e/o da segnalare per l'ambito in oggetto;</p> <p>_NON sono presenti e rilevati dal P.A.T. altri vincoli oltre a quelli di natura normativa sopraindicati, ed in particolare ulteriori vincoli di tipo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42.</p> <p>_P.G.R.A l'area viene indicata per quanto riguarda la Classe di Pericolosità Idraulica come P1 – Pericolosità idraulica moderata (vedi ora Tav. 2F_Vincoli e Tutele della Variante Generale adottata, e art. 24 delle N.T.A.); - Che di conseguenza i terreni possono essere edificati solo nei casi, nei modi e con i limiti previsti dal combinato disposto delle NT della Variante P.A.T. vigente (in particolare Art. 11, 19, 24), delle N.T.O. del P.I. vigente (in particolare Art. 10, 24, 55) e della Variante adottata, e dell'art. 44 della L.R. 23.04.2004 n. 11.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

	protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Porte interne
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti Note: la rampa carraia comune per l'accesso al piano interrato dei garages è in cls rigato e la corsia di manovra in cls industriale quarzato.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: anche il paviemnto del garage è in piastrelle ceramiche
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato con rivestimento in legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Porta d'ingresso
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da verificare <u>note:</u> _____ non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: sufficienti <u>note:</u> _____ non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende: tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, portici, terrazze, altane etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq. Nell'attribuzione del prezzo unitario si è tenuto conto anche dell'incidenza dello scoperto pertinenziale.

Il valore unitario di stima, che si ritiene congruo applicare, è il valore unitario medio calcolato tra il valore minimo e il valore massimo, espresso dall'Agenzia delle Entrate — *Banca dati delle quotazioni immobiliari*, per la destinazione d'uso residenziale, in uno stato di conservazione OTTIMO, di abitazioni civili nel comune di Camponogara, frazione Calcroci per il 2° semestre del 2023.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione a p.t.	sup lorda di pavimento	0	77,00	1,00	77,00	€ 1.250,00
locali accessori a p.—1	sup lorda di pavimento	0	48,67	0,50	24,34	€ 1.250,00
garage	sup lorda di pavimento	0	18,36	0,50	9,18	€ 1.250,00
			144,03		110,52	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: residenzialeSottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2023_2° semestre
Zona: Camponogara
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: ville e villini | abitazioni civili
Superficie di riferimento: lorda
Stato conservativo: normale
 Valore di mercato min (€/mq): 800
 Valore di mercato max (€/mq): 1100

Impianto elettrico: esistente.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: esistente.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Condizionamento e climatizzazione: non presente.

Impianto antincendio: non presente.

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: non si ritiene necessario sottoporre il sito ad indagini ambientali ai fini dell'individuazione di materiale inquinante nei fabbricati e/o nel sottosuolo, in quanto l'immobile appreso alla presente procedura esecutiva è inserito all'interno di un complesso edilizio la cui edificazione, risalente ai primi anni 2000, è avvenuta in una zona caratterizzata dalla presenza di aree residenziali consolidate e aree agricole che non si configura come una potenziale situazione di rischio.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari:

1/2;

proprietà per

proprietà per 1/2

proprietari ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita, ;

[vedi all.ti H]

Identificativo corpo A: abitazione e garage

Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6] siti in Camponogara (VE), via Trentino n. 3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

note: da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione [vedi all. I]

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:

Nessuna.

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:

_ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A., sede Venezia, c.f. 02089921205 contro _____ derivante da: ipoteca di rinnovazione; importo ipoteca: € 216.911,89; importo capitale: € 108.455,94; a rogito di Notaio _____ in data 17/10/2001 ai nn. _____ ai nn. _____

_ipoteca giudiziale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma contro _____ derivante da: ipoteca conc.amministrativa/Riscossione; Importo ipoteca: € 62.096,78; importo capitale: € 31.048,39; a rogito di Agenzia delle Entrate in data _____

6.2.2 Pignoramenti:

pignoramento a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro _____ derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di UNEP Corte di Appello di Venezia in data _____

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: _____ non è costituito alcun condominio
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: _____/
 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: _____/
 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: _____/
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: _____ NO
 Avvertenze ulteriori: _____ la gestione degli spazi comuni è tenuta dai condomini

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dell'unità immobiliare esaminata, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive e di finitura dei beni oltre che della presenza/mancanza di garanzie per vizi occulti.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio tecnico di Camponogara;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Abitazioni civili, stato conservativo NORMALE, da €/mq 800 a €/mq 1100.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6]

Il valore unitario di stima applicato è il valore unitario medio calcolato tra il valore minimo e il valore massimo, espresso dall'Agenzia delle Entrate — *Banca dati delle quotazioni immobiliari*, per la destinazione d'uso residenziale, in uno stato di conservazione OTTIMO, di abitazioni civili nel comune di Camponogara, frazione Calcroci per il 2° semestre del 2023. All'importo di stima totale determinato è stato poi applicato un coefficiente riduttivo per tener conto della vetustà e dello stato manutentivo dei beni.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.705,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
_abitazione a p.t.	77,00	€ 1.250,00	€ 96.250,00
_locali accessori a p.—1	24,34	€ 1.250,00	€ 30.425,00
_garage	9,18	€ 1.250,00	€ 11.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.150,00
vetustà e stato di conservazione — detrazione del 30.00%			€ -41.445,00
Valore corpo			€ 96.705,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.705,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.705,00
Valore di stima			€ 96.705,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e garage	Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6]	110,52	€ 96.705,00	€ 96.705,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: _____ i beni non sono ulteriormente divisibili

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazionee

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 404,00

Totale costi di cancellazione: € 733,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 92.972,00
arrotondato a € 93.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo A: abitazione e garage

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 bene non è ulteriormente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- _all.ti A — certificati di residenza e di stato civile;
- _all.ti B-C — documentazione catastale;
- _all.ti D-E — documentazione urbanistica;
- _all.ti F — pratiche edilizie;
- _all.ti G — rilievo metrico;
- _all.ti H — copia trascrizione dell'atto di compravendita;
- _all. I — risposta Agenzia delle Entrate su contratti di locazione;
- _documentazione fotografica composta di un'ortofoto e n. 29 immagini con i relativi con visuali.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: _____ la vendita è soggetta a tassa di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - abitazione e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento: 1/2 di - Piena proprietà 1/2 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: abitazione e garage <i>abitazione</i> _Proprietà per 1/2 ---, ---, --- _Proprietà per 1/2, foglio 10, particella 1189, subalterno 9, indirizzo via Guido Rossa , piano S1-T , comune Camponogara , categoria A/3 , classe 4 , consistenza 5 vani , superficie 134 mq , rendita € 222,08 <i>_garage</i> _Proprietà per 1/2 _Proprietà per 1/2, foglio 10, particella 1189, subalterno 7, indirizzo via Guido Rossa , piano S1 , comune Camponogara , categoria C/6 , classe 8 , consistenza 17 mq , superficie 20 mq , rendita € 24,58
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.000,00

Data generazione:
08-10-2024 11:10

L'Esperto alla stima
Bruno Ranuffi