

TRIBUNALE DI VENEZIA

Sezione Fallimentare Ufficio di Venezia

Procedura di Liquidazione Giudiziale N. 30/2023

aperta con sentenza n. 50/2023 del 05-05-2023

promosso da
AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
nei confronti di

IMPRESA INDIVIDUALE

--

Giudice per la procedura: Dott.sa Sara Pitinari

Curatore: dott. Marino Cinganotto

Procedimento

n. 21- 1/2022 RG

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Lotto unico

Esperto alla stima: Arch. Daniele Varisco

Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F

Partita IVA: 00980390272

Studio in: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre

Tel: 041985600 **cell:** 3392960316

Email: archdanielevarisco@gmail.com

Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

**LOTTO UNICO - Comune di Vigonovo (VE), località Galta,
Via Giovanni Pascoli 45
Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 957 sub. 2 (A/3) sub. 3 (A/3)
Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 957 sub. 1 (Ente Urbano)
Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 956 (C/2)
Catasto Terreni, Foglio 6, mappale 956 (Ente Urbano)
Catasto Terreni Mappale 954 (Seminativo Arborato)**

**1 INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
GRAVANTI SUL BENE CON INDICAZIONE ANALITICA
DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O
TRASCritto PIGNORAMENTO SUI BENI**

In data 13-05-2016, ai numeri 14836-2532, risulta l'iscrizione di ipoteca concessione/riscossione in forza di ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito per la somma totale di Euro 1.338.164,16 e la somma capitale di Euro 669.082,08 a favore di Equitalia Nord Spa, con sede in Venezia, CF 07244730961,

In data 05-06-2023, ai numeri 18823-14191, risulta la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Venezia del 03-05-2023, numero 50/2023, a favore della Massa dei creditori.

**2 IL BENE E' ASSUNTO ALLA PROCEDURA PRO QUOTA,
CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE
GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI**

I beni oggetto di stima sono costituiti dalla quota di 1/2 della piena proprietà del signor [REDACTED]

La restante quota di 1/2 della piena proprietà risulta in capo

[REDACTED]

Si precisa che:

il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED]

I beni oggetto di stima sono stati acquistati dai coniugi in regime di comunione dei beni con atto del 28-04-2006, numero 1109611 di repertorio del notaio Giulio Argenti di Dolo.

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio indica le seguenti annotazioni.

"Con atto in data 24/07/2007, N. 400870 di Rep. a rogito del Notaio dr. Roberto Doria del Distretto Notarile di Padova, gli sposi [REDACTED] nato in Padova il 06/12/1960, residente in Fossò e [REDACTED] nata in Padova il

21/08/1963, residente in Fossò hanno stipulato convenzione matrimoniale (SEPARAZIONE DEI BENI)

PADOVA 23/08/2007 L'UFF. DI S.CIV. f.to: SALANI M.E.

Con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 17/12/2013 n. 5538/2013 R.G. è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Padova, 02/04/2014 - L'UFF. S.C. - F.to: C. Albertini

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di FIESSO D'ARTICO in data 01/10/2015, di cui all'atto iscritto nel registro di matrimonio del Comune di FIESSO D'ARTICO al N. 26 p. II s. C Anno 2015 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al N. 30 p. II s. C Anno 2015 sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto."

Non si sono rinvenute trascrizioni nei Pubblici Registri relative all'atto di scelta del regime di separazione dei beni, dell'omologa del verbale di separazione tra coniugi, della cessazione degli effetti civili del matrimonio, tutti sopra citati.

3 INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI OGGETTO DI STIMA

I beni si trovano nel Comune di Vigonovo (VE), località Galta, Via Giovanni Pascoli 45.

4 INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore della quota di metà = Euro 32.966,00.

Valore della quota di metà decurtato perché bene indiviso = Euro 28.021,10.

Costi di cancellazione = Euro 234,33

Costi adeguamento planimetrie catastali = Euro 1.210,00

Costi APE = Euro 300,00

Costi sanatoria = oneri professionali per presentazione della pratica Euro 6.000,00, altre sanzioni e spese determinabili solo dopo istruttoria del Comune

Costi demolizione e smaltimento opere non legittimate = Euro 3.000,00

Si premette che lo scrivente, arch. Daniele Varisco, nominato esperto della stima con lettera del 29-06-2023, è stato esentato dal curatore dall'acquisizione della certificazione notarile e dal certificato ipotecario di cui all'art. 567 comma 2 cpc.

Unitamente al curatore si è provveduto a svolgere più accessi presso gli immobili. Solo in data 27-02-2025, con l'ausilio della Forza Pubblica è stato effettuato il sopralluogo all'interno degli immobili

1) Dati relativi all'Impresa Individual [redacted] (all.1)

- Impresa individuale [redacted]
- sede in Vigonovo (VE), via Giovanni Pascoli 45
- Numero REA VE-335835
- Codice Fiscale [redacted]

2) Generalità, stato civile, numero di codice fiscale, regime patrimoniale del signor [redacted] (all.2)

Generalità

- [redacted]

Stato civile

- **Libero, a seguito di divorzio**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che il signor [redacted] ha contratto matrimonio in Padova (PD) in data 28-04-1984 con la signora [redacted] nata

[redacted]

Vi sono indicate le seguenti annotazioni.

"Con atto in data 24/07/2007, N. 400870 di Rep. a rogito del Notaio dr. Roberto Doria del Distretto Notarile di Padova, gli sposi

[redacted]

in Fossò hanno stipulato convenzione matrimoniale (SEPARAZIONE DEI BENI)

PADOVA 23/08/2007 L'UFF. DI S.CIV. f.to: SALANI M.E.

Con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 17/12/2013 n. 5538/2013 R.G. è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Padova, 02/04/2014 - L'UFF. S.C. - F.to: C.Albertini

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di FIESSO D'ARTICO in data 01/10/2015, di cui all'atto iscritto nel

registro di matrimonio del Comune di FIESSO D'ARTICO al N. 26 p. II s. C Anno 2015 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al N. 30 p. II s. C Anno 2015 sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto."

Codice Fiscale

3) Individuazione catastale dei beni, regolarità edilizia, destinazione urbanistica

I beni oggetto della presente analisi sono costituiti da un fabbricato ad uso abitativo di due piani fuori terra, costituito catastalmente da due unità, di fatto unica abitazione, con relativo scoperto esclusivo, da magazzino in corpo staccato accatastato, ma privo di relativi atti legittimanti, con relativo scoperto esclusivo e da un terreno ad uso agricolo.

Detti beni, posti in adiacenza gli uni agli altri, si trovano nel Comune di Vigonovo (VE), località Galta ed hanno unico accesso dal civico 45 di Via Giovanni Pascoli.

Il complesso confina a nord con il mappale 189, ad est con il mappale 277, a sud con la Via Giovanni Pascoli, ad ovest con il mappale 195, 288, 875 e 301.

Per la conformazione dei beni stessi, come detto, tra loro confinanti, e con unico accesso dalla Via Giovanni Pascoli, si è ritenuto di formare un unico lotto.

3a) Identificazione catastale:

Unità ad uso abitativo, mappale 957 sub. 2

- Catasto Fabbricati, Comune di Vigonovo, Foglio 6, **mappale 957 sub. 2**, piano terra, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,0

vani, superficie totale 53 mq, superficie totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita Euro 89,86

Unità ad uso abitativo, mappale 957 sub. 3

- Catasto Fabbricati, Comune di Vigonovo, Foglio 6, **mappale 957 sub. 3**, piano primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, superficie totale 47 mq, superficie totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita Euro 89,86

Scoperto relativo

- Catasto Fabbricati, Comune di Vigonovo, Foglio 6, **mappale 957 sub. 1**, qualità Ente Urbano, superficie 460 mq

Intestatari:

- | | |
|--|-----------------|
| | |
| | , proprietà 1/2 |
- | | |
|--|---------------|
| | |
| | proprietà 1/2 |

Magazzino con tettoia e ripostiglio in corpo staccato

- Catasto Fabbricati, Comune di Vigonovo, Foglio 6, **mappale 956**, piano terra, categoria C/2, classe 5, consistenza 49 mq, superficie totale 60 mq, rendita Euro 21,76

Intestatari:

- | |
|--|
| |
|--|
- | | |
|--|---------------------|
| | proprietà 500/1000. |
| | |
| | proprietà 500/1000. |

Scoperto relativo al magazzino

- Catasto Terreni, Comune di Vigonovo, Foglio 6, **mappale 956**, qualità Ente Urbano, superficie 359 mq

Intestatari:

- nuda proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 14-07-2008.
- nuda proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 14-07-2008.

Terreno agricolo

- Catasto Terreni, Comune di Vigonovo, Foglio 6, **mappale 954**, qualità seminativo arborato, superficie 631 mq, RD Euro 6,32, RA Euro 4,40

Intestatari:

- proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.
- proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto rilevato.

Le difformità verranno evidenziate nel successivo paragrafo 3/b)

I costi per l'adeguamento delle planimetrie catastali possono individuarsi nell'intorno di complessivi Euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria stimati in Euro 210,00.

Anche alcuni riferimenti agli intestatari dovranno essere adeguati.

Si allega visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alle planimetrie catastali e all'estratto di mappa. **(all.3)**.

3b) Regolarità edilizia

Gli uffici de Comune di Vigonovo hanno comunicato allo scrivente quanto segue:

*"... in riferimento alla vostra pec del 04/07/2023 prot. 8023 si comunica che, con i dati indicati nella vostra richiesta di accesso agli atti, non sono stati reperiti fascicoli di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie/Autorizzazioni Edilizie/Condoni ecc. inerenti il fabbricato censito catastalmente al fg. 6 mapp. 956-957. Distinti saluti UTC" **(all.4)**.*

Lo scrivente ha quindi proceduto ad effettuare ulteriori verifiche.

La mappa d'impianto dell'anno 1932 indica come già esistente un più ampio edificio insistente sul mappale 101, ora mappale 957 che nel corso degli anni ha subito probabilmente delle modifiche ed è stato parzialmente demolito **(all.5)**.

Il fabbricato ad uso abitativo ora in analisi, con buona certezza, ne faceva parte. Tale circostanza potrebbe trovare conferma dai segni di interventi demolitori riscontrati in loco durante il sopralluogo.

Stante la zona prettamente agricola in cui si trovano i beni, doveva trattarsi di un fabbricato rurale, che nel tempo ha subito modifiche e demolizioni.

Nella mappa di impianto non risultano invece presente il magazzino, che, con buona certezza, è stato realizzato senza la necessaria autorizzazione.

Questi ultimi non verranno dunque considerati nella stima.

Lo scrivente ha inoltre rilevato altri manufatti, costituiti da materiale di risulta, disseminati nei terreni retrostanti l'edificio ad uso abitativo privi della necessaria autorizzazione.

Questi non verranno considerati nella stima e dovranno essere rimossi.

I costi per la rimozione e lo smaltimento del magazzino e degli altri manufatti possono individuarsi nell'intorno di Euro 3.000,00.

Certamente dunque dovrà essere presentata una pratica edilizia avente ad oggetto l'edificio ad uso abitativo al fine di porre ordine, dal punto di vista della legittimità, alla situazione rilevata. Dovrà essere valorizzato quanto emerso dalla mappa di impianto.

I costi per i diritti di segreteria e le sanzioni non sono individuabili con precisione, necessitando per la loro determinazione l'effettiva presentazione della pratica e approfondita istruttoria da parte dell'Ente.

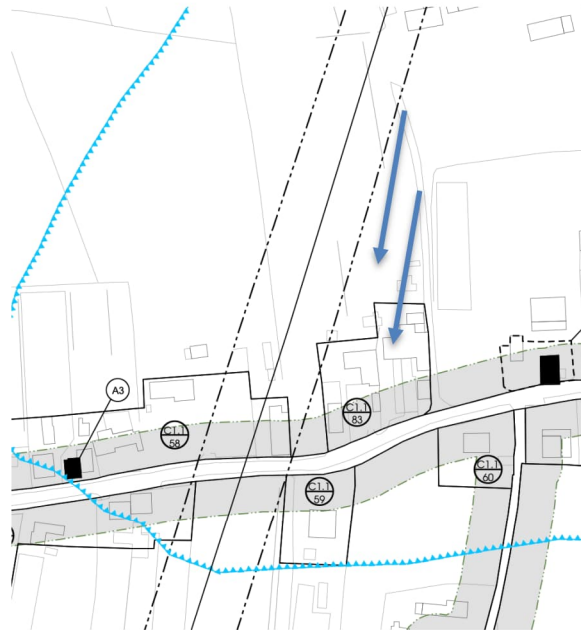
Allo stato si possono solo indicare i costi del professionista per la predisposizione della pratica che possono stimarsi nell'intorno di Euro 6.000,00 oltre agli accessori di legge.

Si sono poi rilevate le seguenti opere non rappresentate nella planimetria catastale, relativamente all'edificio ad uso abitativo:

- il portico presenta dei tamponamenti tra i pilastri non rappresentati nella planimetria;

- è stato aperto un foro porta di collegamento interno tra la cantina e la camera, non rappresentato nella planimetria;
- il foro porta che consentiva l'unico accesso alla cantina dall'esterno rappresentato nella planimetria è stato modificato in foro finestra.

3c) Destinazione urbanistica



ESTRATTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il certificato di destinazione urbanistica certifica che le aree in esame risultano individuate secondo il Piano degli Interventi come segue:

- mappale 954 *"Zona "E"; Aree esondabili e/o a ristagno idrico; porzione in "Elettrodotto/Fasce di rispetto - L. 36/2001 DM 08/07/2003";*
- mappale 956 *"Porzione in Zona "E"; porzione in Zona "C1.1/83"; Aree esondabili e/o a ristagno idrico;*
- mappale 957 *Zona "C1.1/83"; Aree esondabili e/o a ristagno idrico; Marginalmente in Zona "E" porzione in "Viabilità, fasce di rispetto*

-D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92". (all.6)

4) Stato di possesso dei beni

Al momento dei sopralluoghi i beni in esame sono risultati nel possesso del signor [REDACTED]

Lo scrivente ha potuto visionare i beni al loro interno solo in data 27-02-2025 con l'ausilio della Forza Pubblica.

5) Provenienza, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Da visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - effettuata tramite dispositivo meccanizzato, aggiornata alla data del 03-04-2025, è emerso quanto segue (all.7).

5a) Provenienza

- In data **16-07-1980**, ai numeri **11191-13770**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 11-07-1980, n. 64190 di rep. del Notaio Giulio Argenti di Dolo (VE) per mezzo del quale il signor [REDACTED] [REDACTED] vendeva e trasferiva per la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, al signor [REDACTED] [REDACTED] un fabbricato rurale con scoperto in Comune di Vigonovo, Via Giovanni Pascoli c.n. 45, così censito al vigente Catasto rustico: Pagina 3753: foglio 6 ..., mappale 101 ..., fabbr. Rur., ha 0.04.60; e mappale 190 ..., semin. Arb., ha 0.09.90, ... corpo unico a confini: mappali 189 a nord, 301-100 ad ovest, 302 ed altri ad est, via Pascoli a sud.

Precisa il venditore che a detta pagina 3753 del C.T. figura, quale parziale usufruttuario, il Signor [redacted] peraltro deceduto, con avvertenza che la relativa denuncia di consolido è in corso di registrazione. (all.8)

- In data **24-05-2006**, ai numeri **22962-13158**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 28-04-2006, n. 110961 di rep. del Notaio Giulio Argenti di Dolo (VE) per mezzo del quale il signor [redacted]

[redacted]
vendeva e trasferiva a [redacted]

[redacted]
[redacted] "coniugi in regime di comunione legale dei beni", "che congiuntamente acquistavano"

"a) riservandosi corrispondente usufrutto vitalizio – relativamente solo al piano terreno, il fabbricato identificato con il mappale 101 ... fabbr. rurale di ha 0.04.60;

b) in piena proprietà il contiguo terreno agricolo censito con il mappale 190 ..., seminativo arborato di ha 0.09.90, ...

Corpo unico a confine con via Pascoli e mappali 109, 918, 301, 875, 195, salvi altri ...

Parte venditrice a sensi DPR 28 dicembre 2000, n. 445 ... dichiara che la costruzione del fabbricato rurale è stata iniziata in data anteriore al 01-09-1967 ..." (all.9)

Il signor

[REDACTED]

[REDACTED] è deceduto in Vigonovo in data 12-06-2010, come

risulta dal relativo certificato di morte che si allega (all.10)

Il mappale 101 è stato soppresso divenendo mappale 957 sul quale insiste l'immobile ad uso abitativo.

Il mappale 190 è stato soppresso originando i mappali 954 e 955.

Il mappale 954 è tutt'ora esistente.

Il mappale 955 è stato soppresso divenendo l'attuale mappale 956.

5d) pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

- In data 13-05-2016, ai numeri 14836-2532, risulta l'iscrizione di ipoteca concessione/riscossione in forza di ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito per la somma totale di Euro 1.338.164,16 e la somma capitale di Euro 669.082,08 a favore di Equitalia Nord Spa, con sede in Venezia, CF 07244730961, contro, [REDACTED]

[REDACTED]

immobili colpiti risultano: C.F. Comune di Vigonovo, Foglio 6, mappale 957 sub. 2 e sub. 3 per la quota di 500/1000 della nuda proprietà; C.F. Comune di Vigonovo, Foglio 6 mappale 956 per la quota di 500/1000 della piena proprietà, C.T. Comune di Vigonovo, Foglio 6 mappale 954 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Si precisa che in relazione al mappale 957 sub. 2 e 3, il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà per morte dell'usufruttuario era avvenuto in data 12-06-2010.

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato (Euro 28.066,58). Il minor valore dunque è quello del prezzo di aggiudicazione.

Dunque Euro 94,00 + Euro 140,33 (0,50% su Euro 28.066,58) = Euro 234,33

- In data 05-06-2023, ai numeri 18823-14191, In data 05-06-2023, ai numeri 18823-14191, risulta la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Venezia del 03-05-2023, numero 50/2023, a favore della Massa dei creditori nei confronti di

Gli immobili colpiti risultano: C.F. Comune di Vigonovo, Foglio 6, mappale 957 sub. 2 e sub. 3; C.F. Comune di Vigonovo, Foglio 6 mappale 956, C.T. Comune di Vigonovo, Foglio 6 mappale 954, tutti per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Totale costi di cancellazione Euro 1.752,96

Non risultano:

- domande giudiziali e sequestri, tranne la sentenza che ha dato vita alla presente procedura di liquidazione giudiziale;
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa familiare trascritti;
- altri pesi o limitazioni d'uso.

Non si sono rinvenute trascrizioni nei Pubblici Registri relative all'atto di scelta del regime di separazione dei beni, dell'omologa del verbale di separazione tra coniugi, della cessazione degli effetti civili del matrimonio, tutti citati nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del signor allegato alla presente relazione.

6) Descrizione particolareggiata dei beni e valutazione di stima.

I beni oggetto della presente analisi sono costituiti da un fabbricato ad uso abitativo di due piani fuori terra, costituito catastalmente da due unità, di fatto unica abitazione, con relativo scoperto esclusivo, da magazzino in corpo staccato accatastato, ma privo di relativi atti legittimanti, con relativo scoperto esclusivo e da un terreno ad uso agricolo.

Detti beni, posti in adiacenza gli uni agli altri, si trovano nel Comune di Vigonovo (VE), località Galta ed hanno unico accesso dal civico 45 di Via Giovanni Pascoli.

Per la conformazione dei beni stessi, tra loro confinanti e con unico accesso dalla Via Giovanni Pascoli, si è ritenuto di formare un unico lotto.

Il complesso è ubicato in zona agricola, non prossimo al centro di Vigonovo (VE), dunque non comoda ai servizi.

Il complesso confina a nord con il mappale 189, ad est con il mappale 277, a sud con la Via Giovanni Pascoli, ad ovest con il mappale 195, 288, 875 e 301.

Edificio ad uso abitativo e relativo scoperto - mappale 957 sub. 2 sub.3, sub.1

L'edificio ad uso abitativo è di due piani fuori terra.

È formato da strutture in mattoni pieni, solai lignei e in latero cemento, tamponamenti in laterizio, copertura lignea con manto in coppi.

Complessivamente l'edificio si trova esternamente in pessime condizioni di conservazione, con rilevanti distacchi dell'intonaco ed emergenti murature in mattoni, evidenti rappezzi e residui di interventi demolitori sulla facciata est.

L'edificio si trovava quindi in aderenza ad altro fabbricato poi demolito.

Catastalmente è costituito da due unità, una al piano terra ed una al piano primo.

L'unità al piano primo non ha però accesso autonomo, in quanto vi si accede attraverso il locale giorno dell'unità al piano terra, mediante scala interna in graniglia di marmo.

Di fatto dunque il fabbricato è formato da unica abitazione.

L'unità al piano primo non è abitata ed è priva di qualsiasi finitura.

L'unità al piano terra è costituita da un portico d'ingresso che sostiene il balcone posto al piano primo, da un locale ad uso giorno, un disimpegno, una camera, un bagno ed una cantina. Quest'ultima

accessibile dalla camera e non dallo scoperto, come indicato invece nella planimetria catastale.

L'unità presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti sono in legno dotati di vetro camera ed oscuri lignei.

Le porte interne sono in legno.

Le finiture sono vetuste ed in pessimo stato conservativo.

L'unità al piano primo, non abitata e priva di qualsiasi finitura e di impianti, è composta, come da indicazione della planimetria catastale, da un balcone, una camera, un disimpegno, una cucina e da un locale ad uso fienile, quest'ultimo con accesso dallo scoperto per mezzo di scala rimovibile.

L'unità presenta quale impianto di riscaldamento una stufa a pellets.

E' presente un boiler per l'acqua calda.

Le unità si trova internamente in pessime condizioni di conservazione.

Si sono riscontrati vistosi e generalizzati segni infiltrativi, di umidità e muffe, scrostature generalizzate, anche di porzioni di intonaco. Ciò che dimostra la totale mancanza di qualsiasi tipo di intervento manutentivo.

L'intero edificio non presenta impianti a norma.

Lo scrivente non ha reperito certificazioni relative agli impianti e allo scarico fognario.

Lo scoperto di pertinenza dell'edificio è tenuto a prato.

Magazzino con tettoia e ripostiglio in corpo staccato e relativo scoperto –
mappale 956

Sul retro dell'edificio vi è un manufatto ad uso magazzino realizzato con materiali di ogni sorta, privo di finiture ed impianti, sempre in pessime condizioni di conservazione.

Detto manufatto è dotato di scoperto di pertinenza tenuto a prato.

Tale manufatto non è legittimato e dunque non verrà considerato nella stima, così come gli altri manufatti rinvenuti e non accatastati.

Terreno agricolo – mappale 954

Il terreno agricolo risulta incolto e tenuto a prato.

E' parzialmente interessato da una fascia di rispetto per la presenza di un elettrodotto, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione.

Gli immobili sono tutti accessibili dalla Via Giovanni Pascoli e non presentano tra loro divisioni, costituendo unico lotto.

I mappali 957,956, e 954 sono tra loro confinati e adiacenti gli uni agli altri.

Solo il mappale 957 ha accesso diretto alla via pubblica, mentre i mappali 956 e 954 risultano interclusi.

Ai fini della stima lo scrivente ha considerato i tre mappali come unico scoperto di pertinenza dell'edificio.

Ciò vale anche per il terreno agricolo, anche in considerazione della non economicità dovuta ad un eventuale sfruttamento agricolo per la sua modesta consistenza e per il fatto che è intercluso.

La superficie commerciale, viene determinata nella seguente tabella,

applicati i coefficienti correttivi relativi al grado di conservazione ed alla vetustà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. dest.	Grado e Coeff. conservazione	Coeff. vetustà	Sup. commerciale
Piano terra Mappale 957 sub. 2	Sup. lorda di pavimento	62,48	1	0,60	0,7	26,25
Piano primo Mappale 957 sub. 3	Sup. lorda di pavimento	57,20	1	0,60	0,7	24,03
Balcone piano primo	Sup. lorda di pavimento	5,97	0,25	0,60	0,70	0,62
Portico piano terra	Sup. lorda di pavimento	5,79	0,35	0,60	0,70	0,85
Scoperto mappali 957 e 956	Superficie catastale	819 totale compresi l'edificio 68,27 superficie coperta edificio 750,73 eccedenza	0,10 0,02			6,83 15,02
Estensione scoperto Mappale 954 considerato come estensione di scoperto dell'edificio abitativo	Superficie catastale	631 Eccedenza	0,02			12,62
Totale						86,22

Il procedimento prescelto è quello della stima sintetico - comparativa. Al fine di individuare il valore degli immobili si sono esaminate le seguenti fonti:

- informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore;
- i dati rilevabili dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - abitazioni di tipo economico - fascia extraurbana, zona rurale - codice di zona R1 - stato conservativo normale - Minimo Euro 750,00 - Massimo Euro 1.100,00;

- dati rilevabili dal Borsino Immobiliare - abitazioni zona Sambruson - abitazioni di 2° fascia - Minimo Euro 935,00 - Medio Euro 980,00 - Massimo Euro 1.024,00;
- dati rilevabili da Nomisma - abitazioni popolari, stato conservativo usato - Minimo Euro 864,00 - Medio Euro 1.023,00 - Massimo Euro 1.182,00;

Lo scrivente ritiene di considerare dette fonti stante il mancato reperimento di atti di compravendita riferibili ad immobili comparabili.

In considerazione di tutte le caratteristiche sopra descritte si ritiene quindi di operare una media tra i valori minimi indicati nelle fonti sopra esposte (OMI Euro 750,00/mq + Borsino Euro 935,00/mq + Nomisma Euro 864,00/mq = 2.549,00/mq : 3 = Euro 849,66/mq).

Dunque Euro 849,66/mq x 86,22 mq = Euro 73.257,68

Si ritiene poi che il parziale interessamento del mappale 954 alla fascia di rispetto dell'elettrodotto possa comportare una decurtazione del valore nell'ordine del 10%.

Dunque Euro 73.257,68 - 10% = Euro 65.931,91 che si arrotondano a Euro 65.932,00.

Valore della quota di 1/2 = Euro 32.966,00.

Si ritiene di operare un'ulteriore decurtazione del 15% tenuto conto delle maggiori difficoltà di vendita dei beni indivisi.

Dunque Euro 32.966,00 - 15% = Euro 28.021,10.

7) valutazione circa la divisibilità

Non si ritiene che i beni siano comodamente divisibili in natura in due porzioni, data la conformazione degli stessi.

8) Verifica dotazione di certificato di classamento energetico.

Da una verifica effettuata presso il portale WEB della Regione Veneto non risulta che l'immobile ad uso abitativo sia dotato di certificato di classamento energetico.

Il costo per l'ottenimento di detto certificato si aggira nell'intorno di Euro 300,00 oltre accessori di legge.

9) Schema identificativo dei beni immobili

Beni siti in Comune di Vigonovo (VE), località Galta, Via Giovanni Pascoli 45.

Diritto reale: piena proprietà

Quota di proprietà: 1/2

Identificazione Catastale: C.F. Comune di Vigonovo (VE), Foglio 6, mappali 957 sub. 2, sub.3, sub. 1, mappale 956, C.T. mappale 954

Valore della quota di metà = Euro 32.966,00.

Valore della quota di metà decurtato perché bene indiviso = Euro Euro 28.021,10.

Costi di cancellazione = Euro 234,33

Costi adeguamento planimetrie catastali = Euro 1.210,00

Costi APE = Euro 300,00

Costi sanatoria = oneri professionali per presentazione della pratica Euro 6.000,00, altre sanzioni e spese determinabili solo dopo istruttoria del Comune

Costi demolizione e smaltimento opere non legittimate = Euro 3.000,00

* * * * *

Tanto riferisce lo scrivente ad espletamento dell'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Si allegano:

- Allegato 1** visura Camera di Commercio;
- Allegato 2** certificati signor ;
- Allegato 3** visura catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa;
- Allegato 4** comunicazione Comune di Vigonovo;
- Allegato 5** mappa impianto 1932;
- Allegato 6** CDU;
- Allegato 7** visura Agenzia del Territorio Venezia, Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Allegato 8** atto notaio Argenti del 11-07-1980 rep. 64190;
- Allegato 9** atto notaio Argenti del 28-04-2006 rep. 110961;
- Allegato 10** certificato di morte del signor ;
- Allegato 11** documentazione fotografica.

Venezia - Mestre, 11-04-2025

il perito

architetto Daniele Varisco

