

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

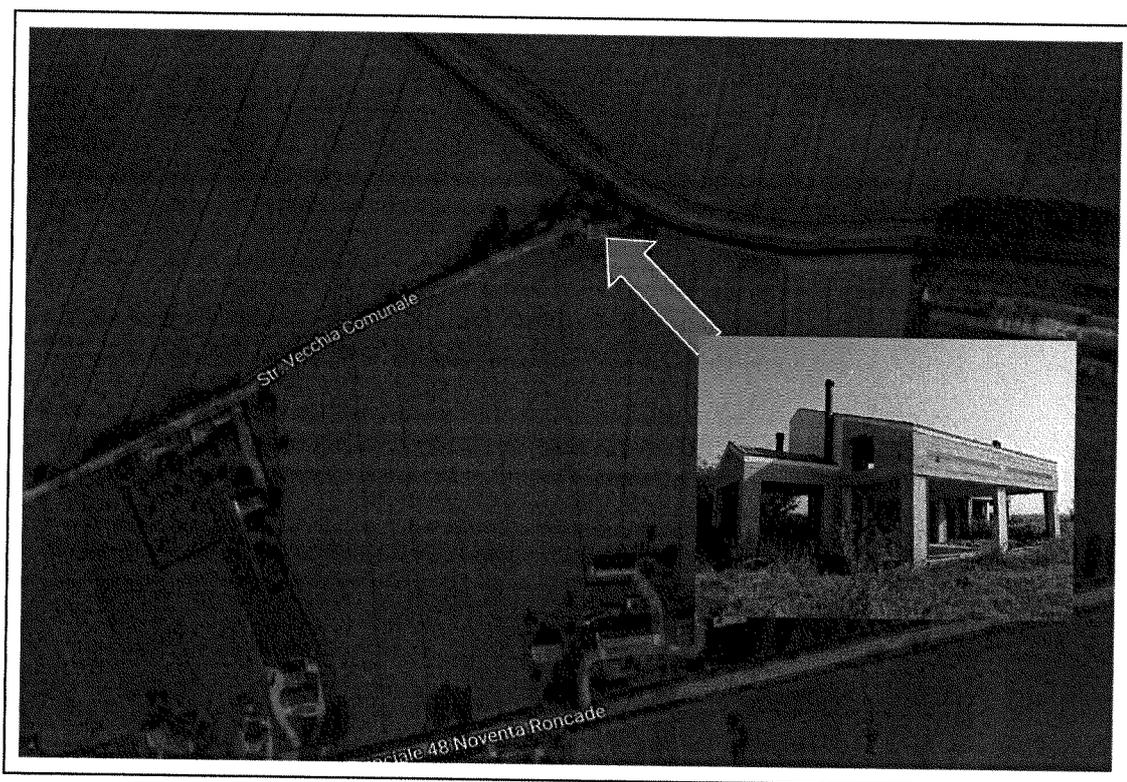
promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **373/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-07-2015 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - trattasi di fabbricato al grezzo, con  
concessione edilizia decaduta, che insiste su alcuni terreni  
pertinenziali.**

**Esperto alla stima:** Geom. Cristiano Invaso

**Codice fiscale:**

**Partita IVA:**

**Studio in:** corso del popolo 50 - 30174 Mestre

**Telefono:** 041972685

**Fax:** 041972685

**Email:**

**Pec:**

**Riassunto Perizia**

**Bene:** via strada vecchia civ.5 - Meolo (Venezia) - 30020

**Descrizione generica:** trattasi di fabbricato al grezzo, con concessione edilizia decaduta, che insiste su alcuni terreni pertinenziali. Il fabbricato risulta "abbandonato" da diverso tempo, infatti, in loco è presente una folta vegetazione che ha limitato le operazioni di sopralluogo. Il fabbricato è sito in strada vecchia comunale civ. n. 5, detta strada in parte è asfaltata, ma ad un certo punto diventa una "strada bianca", ed alla data del sopralluogo questa si presentava in stato di "abbandono", essendo invasa da piantumazioni.

**Identificativo Lotto:** 001 - trattasi di fabbricato al grezzo, con concessione edilizia decaduta, che insiste su alcuni terreni pertinenziali.

**Corpo lotto unico:** via strada vecchia civ.5

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ..... - Piena proprietà  
 Cod. Fiscale: ..... - Residenza: ..... civ. n. ..... - Stato  
 Civile: ..... - Ulteriori informazioni sul debitore: ..... (cfr.  
 vedasi allegato "A" - comunicazioni comunali).

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di ..... contro ..... ; Derivante da:  
 verbale di pignoramento immobili; A rogito di ..... in data ..... ai nn.  
 iscritto/trascritto a ..... in data ..... ai nn. (cfr. vedasi  
 allegati "L" - ispezioni ipotecarie).

- Pignoramento a favore di ..... contro ..... ; Derivante da:  
 verbale di pignoramento immobili; A rogito di ..... in data ..... ai nn.  
 iscritto/trascritto a Venezia in data ..... ai nn. ; (cfr. vedasi  
 allegati "L" - ispezioni ipotecarie).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UniCredit S.p.a. contro ..... ; Derivante  
 da: concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: ..... ; Importo  
 capitale: ..... ; A rogito di ..... in data ..... ai nn. ;  
 Iscritto/trascritto a ..... in data ..... ai nn. , Note: Il costo di  
 cancellazione dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di  
 aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente  
 allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di  
 aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. vedasi allegati "L" - ispezioni ipotecarie).

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di ..... contro ..... ;  
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: ..... ;  
 Importo capitale: ..... ; A rogito di ..... in data ..... ai nn.  
 Iscritto/trascritto a ..... in data ..... ai nn. Note: Il costo di  
 cancellazione dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di  
 aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente  
 allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di  
 aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. vedasi allegati "L" - ispezioni ipotecarie).

**Valore lotto:**

Più probabile valore dell'immobile al netto delle **€ 194.000,00**

decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

**Sommario:**

risposta al 1^ quesito	pagina 7
risposta al 2^ quesito	pagina 7
risposta al 3^ quesito	pagina 7
risposta al 4^ quesito	pagina 9
risposta al 5^ quesito	pagina 12
risposta al 6^ quesito	pagina 13
risposta al 7^ quesito	pagina 13
risposta al 8^ quesito	pagina 14
risposta al 9^ quesito	pagina 15
risposta al 10^ quesito	pagina 16
risposta al 11^ quesito	pagina 16
risposta al 12^ quesito	pagina 16

Sommario

**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 della stima 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 insolute, 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attruito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



**Principali collegamenti pubblici:** La zona è periferica ed il servizio pubblico è garantito nella viabilità principale.

**Identificativo corpo: lotto unico.**

sito in via strada vecchia civ. 5.

trattasi di fabbricato al grezzo, con concessione edilizia decaduta, che insiste su alcuni terreni pertinenziali.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza:

civ. n.

Stato Civile:

- Ulteriori informazioni sul debitore:

(cfr. vedasi allegato "A" - comunicazioni comunali).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 33, indirizzo strada comunale vecchia 5, piano T-1, comune Meolo, categoria A/4, classe 2, consistenza 5, rendita € 201.42.

Ulteriori informazioni: (cfr. vedasi allegati "B", "C" e "D" - visura per immobile e comunicazione planimetria catastale e estratto catastale di mappa).

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Trattasi di edificio che a seguito della ristrutturazione in atto è stato demolito, pertanto, non è possibile verificare la coerenza, confini a nord mappale 18 e altro foglio catastale, ad est mappale 415, a sud mappale 417 ed ad ovest mappale 32, quest'ultimi tre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 33, qualità Ente Urbano, superficie catastale 310.

Derivante da: impianto meccanografico del 24/11/1975.

Confini: confini a nord mappale 18 e altro foglio catastale, ad est mappale 415, a sud mappale 417 ed ad ovest mappale 32, quest'ultimi tre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 32, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 650, reddito dominicale: € 6.64, reddito agrario: € 3.69.

Ulteriori informazioni: Trattasi di terreno censito a vigneto ma che si presume potrà diventare lo scoperto pertinenziale dell'edificio oggi al grezzo ed ivi da denunciarsi al catasto fabbricati (cfr. vedasi allegati "B1" e "D" - visura per immobile e estratto catastale di mappa).

Derivante da: impianto meccanografico del 24/11/1975.

Confini: Confini: a nord mappale 18, ad est mappale 33 a sud con mappali 417, 402 e 391, ad ovest con vicinale vecchia di Losson. N.B. i mappali 33 e 417 sono oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 415, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 460 mq., reddito dominicale: € 4.70, reddito agrario: € 2.61.

Ulteriori informazioni: trattasi di terreno censito a vigneto ma che si presume potrà diventare lo scoperto pertinenziale dell'edificio oggi al grezzo ed ivi da denunciarsi al

catasto fabbricati (cfr. vedasi allegati "B2" e "D" - visura per immobile e estratto catastale di mappa).

Derivante da: frazionamento del 14/12/2005 n. 238058.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (prot.n. VE0238058).

Confini: Confini: a nord con altro foglio di mappa, ad est con mappali 430 e 82 a sud con mappale 417 ed ad ovest con mappale 33, quest'ultimi due mappali sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 417, qualità seminat arbor, classe 2, superficie catastale 1360 mq., reddito dominicale: € 9.72, reddito agrario: € 7.02.

Ulteriori informazioni: trattasi di terreno censito a seminat. arbor. ma che si presume potrà diventare lo scoperto pertinenziale dell'edificio oggi al grezzo ed ivi da denunciarsi al catasto fabbricati (cfr. vedasi allegati "B3" e "D" - visura per immobile e estratto catastale di mappa).

Derivante da: frazionamento del 14/12/2005 n. 238058.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (prot.n. VE0238058).

Confini: Confini: a nord mappali 32 e 33 ad est mappale 415 a sud mappale 432 ed ad ovest mappale 402. N.B. i mappali 32, 33 e 415 sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattandosi di edificio al grezzo, in via di costruzione in virtù di permesso di costruire, oggi decaduto e che ha previsto la demolizione dei fabbricati rurali allora esistenti, comprese le pertinenze (oggi già demoliti), la situazione catastale risulta non regolare. Tutti i terreni sono ancora censiti al catasto terreni (cfr. vedasi allegati "B", "B1" e "B2" - visure per immobile), mentre l'edificio risulta censito al catasto fabbricati, ma dalle ricerche effettuate non è stato reperita la planimetria catastale che si presume mai redatta (vedasi allegati "B" e "C" - visura e comunicazione).

Regolarizzabili mediante: alla conclusione dei lavori, si dovrà procedere con la redazione della denuncia di variazione catastale che prevederà il passaggio dei terreni da catasto terreni al catasto fabbricati e la redazione delle nuove planimetrie catastali. Trattandosi di stima per costo di trasformazione nel più probabile valore di mercato attribuito, sono compresi tutti gli oneri anche quelli professionali per la conclusione delle opere.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: - ristrutturazione ed ampliamento abitazione

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento abitazione

Oggetto: nuovo intervento

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: Trattasi di edificio al grezzo e con concessione decaduta (cfr. vedasi allegato "E" - progetti).

Numero pratica: - per la realizzazione di una recinzione su più proprietà.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: recinzione

Presentazione in data \_\_\_\_\_ al n. di prot. \_\_\_\_\_  
 NOTE: cfr. vedasi allegato "E" - progetti.

Numero pratica: \_\_\_\_\_  
 Intestazione: \_\_\_\_\_  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: spostamento edificio  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data \_\_\_\_\_ al n. di prot. \_\_\_\_\_  
 NOTE: Trattasi di edificio al grezzo (cfr. vedasi allegato "E" - progetti).

Numero pratica: \_\_\_\_\_ Ultimazione opere  
 Intestazione: \_\_\_\_\_  
 Tipo pratica: Permesso di costruire  
 Per lavori: ultimazione opere  
 Presentazione in data \_\_\_\_\_ al n. di prot. \_\_\_\_\_  
 Rilascio in data \_\_\_\_\_ al n. di prot. \_\_\_\_\_  
 NOTE: Trattasi di edificio al grezzo (cfr. vedasi allegato "E" - progetti).

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto si è potuto accertare il permesso di costruire originario e le successive varianti sono attualmente decadute, e pertanto sarà necessario procedere con la richiesta di un permesso di costruire per la conclusione dei lavori, che non prevede oneri comunali, ma solamente diritti di segreteria pari ad €. 100,00 all'attualità, resta inteso che sarà necessario conferire incarico professionale ad un professionista per tutte le prestazioni professionali necessarie per la realizzazione delle opere e l'ottenimento del certificato di agibilità, detti costi, considerato che la presente perizia è stata redatta secondo il criterio del costo di trasformazione, sono stati considerati al fine dell'individuazione del più probabile valore di mercato e dedotti dalla stima. Saranno quindi a completo carico dell'aggiudicatario così come i costi della realizzazione delle opere mancanti.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	PAT adottato con D.CC n. _____ del _____ (cfr. vedasi allegato "G" - certificato di destinazione urbanistica).
<b>Zona omogenea:</b>	E2
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Considerato che trattasi di più mappali, ed assoggettati a diversi articoli si rimanda alla consultazione dell'allegato certificato di destinazione urbanistica allegato "G". Trattasi di edificio attualmente al grezzo.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	SI
<b>Se sì, di che tipo?</b>	/
<b>Altro:</b>	Trattasi di fabbricato al grezzo, edificato in virtù del progetto di ristrutturazione e ampliamento su fabbricato esistente si

rimanda alla consultazione dell'allegato progetto (cfr. vedasi allegato "E" - progetti). Relativamente al piano casa della regione del Veneto, lo scrivente tecnico non ritiene di valutare una sua applicazione perché detto strumento ha una durata limitata nel tempo e non c'è certezza che entro detta scadenza l'immobile venga aggiudicato.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Si allega la dichiarazione del notaio redatta in data 13 ottobre 2004, ove l'esecutato vincolava ai fini non edificatori previsti dall'art. 17 comma 2 delle N T A del PRG del comune di Meolo i terreni identificati dai mappali 32 e 33 (cfr. Vedasi allegato "H" - dichiarazione). Altresì, dalla lettura dell'art. 2 dell'atto di compravendita del mappale 417 a rogito notaio sono citati i seguenti vincoli: - vincolo trascritto in data 25 luglio 1980 ai n.ri 14451/11766; - vincolo trascritto in data 16 aprile 1981 ai n.ri 6998/5683; - vincolo trascritto in data 30 ottobre 2003 ai n.ri 41126/26073; - ipoteca iscritta in data 13 ottobre 1983 ai n.ri 16472/1484. (cfr. vedasi allegato "I1" - atto di compravendita).**

**Descrizione: di cui al punto lotto unico**

Trattasi di un edificio attualmente al grezzo. Il fabbricato è sito in strada vecchia comunale civ. n. 5, detta strada in parte è asfaltata, ma ad un certo punto diventa una "strada bianca", ed alla data del sopralluogo questa si presentava in stato di "abbandono", essendo invasa da piantumazioni. Ai fini della descrizione del realizzando immobile si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici di progetto (cfr. vedasi allegato "E" - progetti e varianti). Dalla consultazione degli atti reperiti presso il competente ufficio l'immobile dovrebbe essere stato iniziato nell'anno 2004, e sempre da quanto agli atti, nel anno 2007, l'esecutato richiedeva il permesso di costruire per il completamento dei lavori mancanti. Altresì non risulta depositato nessun atto per la realizzazione delle recinzioni, salvo quanto alla recinzione parziale sul mappale 417, pertanto i costi per la loro successiva progettazione e realizzazione, sono esclusi dalla presente stima ed a carico dell'aggiudicatario. Si segnala, per giusta conoscenza, che la zona non è servita da fognatura pubblica, pertanto il progetto prevede la realizzazione di sub-irrigazione. Alla data del rilievo si accertava la mera costruzione al grezzo dell'edificio (cfr. vedasi allegato "F" - documentazione fotografica), sprovvisto di impianti, infissi, intonaci, e finiture, situazione che da quanto si è potuto accertare già era esistente nell'anno 2007, quando l'esecutato chiedeva di completarle con permesso di costruire prot. n. 127/07.

I progetti reperiti prevedono la realizzazione di un edificio composto da due piani fuori terra. Il fabbricato composto da abitazione e garage, ha una superficie complessiva utile di circa mq. 235,76 (NDR. non sono comprese le superfici della scala e del vuoto presente al piano primo), e il progetto prevede la realizzazione al piano terra di una cucina di circa mq. 26,97, di un ingresso/soggiorno di circa mq. 82,18, di un disimpegno di circa mq. 7,30, di un bagno di circa mq. 6,90 e di un garage di circa mq. 34,19; il piano primo, si compone da un soppalco di circa mq. 13,14, da una stanza armadi di circa mq. 11,15, da una camera di circa mq. 28,38, da un ripostiglio di circa mq. 13,31 e da un bagno di circa mq. 12,24 (NDR. tutte le superfici sono state desunte dall'ultimo progetto legittimato depositato in comune in data 20 settembre 2006) (cfr. vedasi allegati "H" e "E" - documentazione fotografica e progetti), le altezze interne dei locali sono variabili.

Per quanto si è potuto accertare il permesso di costruire originario e le varianti sono attualmente decadute, e pertanto sarà necessario procedere con la richiesta di un Permesso di costruire per la conclusione dei lavori, che non prevede oneri comunali, ma solamente

diritti di segreteria pari ad €. 100,00 all'attualità, resta inteso che sarà necessario conferire incarico professionale ad un professionista per tutte le prestazioni professionali necessarie per la realizzazione delle opere e l'ottenimento del certificato di agibilità, detti costi, considerato che la presente perizia è stata redatta secondo il criterio del costo di trasformazione, sono stati considerati al fine dell'individuazione del più probabile valore di mercato e dedotti dalla stima, saranno quindi a completo carico dell'aggiudicatario così come i costi della realizzazione delle opere mancanti.

Complessivamente i terreni hanno una superficie complessiva di catastali mq. 2780, ed all'attualità risulta delimitato parzialmente il solo confine ovest del mappale 417.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato

Civile:

- Ulteriori informazioni sul debitore:

(cfr.

vedasi allegato "A" - comunicazioni comunali).

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: inizio opere 2004 attualmente al grezzo.

L'edificio è stato ristrutturato nel: attualmente al grezzo.

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile si rimanda alla consultazione dell'allegato progetto.

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

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di immobile al grezzo sprovvisto di impianti (cfr. vedasi allegato "F" - documentazione fotografica).

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La presente stima individua il più probabile valore di mercato secondo il costo di trasformazione. La superficie commerciale ragguagliata è stata calcolata in virtù del D.M. 138/98 sulla base dei progetti depositati in comune e per complessivi mq. 310,00 circa.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

dal

ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio , in data

, ai nn. registrato a , in data , ai nn.

trascritto a , in data , ai nn.

Note: Il presente atto di compravendita trasferisce all'esecutato i mappali 33, 32, 415 (ex 34) (cfr. vedasi allegato "I" - atto di compravendita).

**Titolare/Proprietario:**

dal

ad oggi (attuale/i

proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio

, in data , ai nn. registrato a , in data , ai

nn. trascritto a , in data , ai nn.

Note: Il presente atto di compravendita trasferisce all'esecutato il mappale 417 (ex 40) (cfr. vedasi allegato "I" - atto di compravendita).

**Identificativo corpo: lotto unico**

**sito in Meolo (Venezia), via strada vecchia civ.5**

Libero

Note: Alla data del rilievo, eseguito mediante ausilio di forza pubblica per mancata presenza dell'esecutato, i beni si presentavano non occupati, ed il cantiere si presentava in stato di "abbandono" considerata la folta vegetazione che era presente. La proprietà viene trasferita nello stato e nel grado in cui si trova, con ogni annesso, connesso,

pertinenza ed accessorio, diritto azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente, così come previsto dagli atti di provenienza e per legge, si rimanda alla consultazione degli atti di compravendita allegati.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
ai nn. \_\_\_\_\_; (cfr. vedasi allegati "L" - ispezioni ipotecarie).
- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
ai nn. \_\_\_\_\_, (cfr. vedasi allegati "L" - ispezioni ipotecarie).

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ipotecario;  
Importo ipoteca: \_\_\_\_\_; Importo capitale: \_\_\_\_\_; A rogito di \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ Iscritto/trascritto a \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, Note: Il costo di cancellazione  
dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di  
aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari  
attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito  
ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. vedasi allegati "L" -  
ispezioni ipotecarie).
- Ipoteca volontaria annotata; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo  
ipoteca: \_\_\_\_\_, Importo capitale: \_\_\_\_\_; A rogito di \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, Iscritto/trascritto a \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, Note: Il costo di cancellazione dovrà essere  
aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di  
aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari  
attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito  
ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. vedasi allegati "L" -  
ispezioni ipotecarie).

## Risposta al punto settimo del quesito

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

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nn.  
Millesimi di proprietà: nn  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - requisiti di adattabilità previsti nel progetto  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nn.  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nn.  
Avvertenze ulteriori: Per quanto è stato possibile verificare non si è al corrente.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 Criterio di stima:

La stima redatta è stata allestita e ivi riferita, alla data della sua sottoscrizione. Per la valutazione si sono applicate sia le norme "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", che gli standard di valutazione dettati dall'International/valuation standard e del codice delle valutazioni. Il più probabile valore è stato individuato attraverso il valore di trasformazione che si determina dalla differenza dal valore del bene trasformato e i costi sostenuti per la sua trasformazione. Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, ed è a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ha ispezionato di persona la proprietà, nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Venezia - San Donà di Piave;  
 Ufficio tecnico di Meolo;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, OMI, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate;  
 Altre fonti di informazione: Operatori del Mercato e/o colleghi operanti in zona, impresari edili.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### lotto unico.

Altro Metodo di Valorizzazione

In virtù del costo di trasformazione da edificio al grezzo a edificio finito, considerato la superficie dell'immobile e che lo stesso abbisogna di ultimazione degli impianti: elettrico, termo idraulico gas, degli intonaci interni ed esterni, degli infissi esterni, dei serramenti interni, delle pavimentazioni e dei sanitari, ecc., si è considerato anche che la zona non risulta servita da fognature comunale e per tanto sarà necessario procedere con la realizzazione del bacino di sub-irrigazione, nonché con tutte opere ed adempimenti necessari all'ottenimento della dichiarazione di agibilità ed eventuali oneri comunali, nonché le prestazioni professionali di un tecnico abilitato, tutti costi quest'ultimi che saranno a carico dell'aggiudicatario. Considerato che per l'ultimazione delle opere sarà necessario circa un anno, il più probabile valore è stato individuato tenendo conto anche del costo del valore impegnato in acconti per stato avanzamento lavori nei dodici mesi.

Più probabile valore di stima

€ 201.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 3%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 6.030,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: trattasi di edificio al grezzo composto da abitazione - garage e terreni pertinenziali. Si ritiene che una vendita separata potrebbe inficiare negativamente sul più probabile valore di mercato.  
Costi di cancellazione oneri e formalità:

**lotto unico**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 36,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 695,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento -	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento -	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.319,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 194.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: lotto unico**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: nn  
Note indice di prestazione energetica /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Giudizio di comoda divisibilità: trattasi di edificio al grezzo composto da abitazione - garage e terreni pertinenziali. Si ritiene che una vendita separata potrebbe inficiare negativamente sul più probabile valore di mercato.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**Allegati:**

allegato A - comunicazioni comunali;  
 allegato B - visura mappale 33 (fabbricato e terreno);  
 allegato B1 - visura mappale 32;  
 allegato B2 - visura mappale 415;  
 allegato B3 - visura mappale 417;  
 allegato C - comunicazione planimetria catastale;  
 allegato D - estratto catastale di mappa;  
 allegato E - progetti;  
 allegato F - documentazione fotografica;  
 allegato G - certificato di destinazione urbanistica;  
 allegato H - dichiarazione notaio;  
 allegato I - atto di compravendita;  
 allegato I1 - atto di compravendita;  
 allegato L - ispezioni ipotecarie;  
 allegato M - giuramento.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se immobile soggetto ad IVA

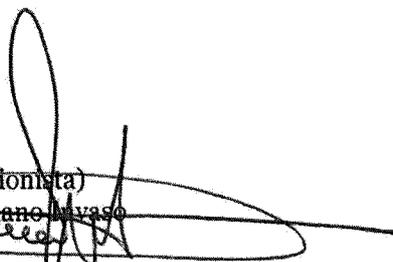
**Regime fiscale della vendita:** imposta di registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - trattasi di fabbricato al grezzo, con concessione edilizia decaduta, che insiste su alcuni terreni pertinenziali.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo lotto unico:</b> 1000/1000 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo lotto unico:</b> Identificato al catasto Fabbricati: , foglio 9, particella 33, indirizzo strada comunale vecchia 5, piano T-1, comune Meolo, categoria A/4, classe 2, consistenza 5, rendita € 201.42. Identificato al catasto Terreni: , sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 33, qualità Ente Urbano, superficie catastale 310. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 32, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 650, reddito dominicale: € 6.64, reddito agrario: € 3.69. Identificato al catasto Terreni: , sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 415, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 460 mq.,

Valore	<p>reddito dominicale: € 4.70, reddito agrario: € 2.61. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 417, qualità seminaturato, classe 2, superficie catastale 1360 mq. , reddito dominicale: € 9.72, reddito agrario: € 7.02.</p> <p>Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>194.000,00€.</b> Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>0,00€.</b></p>
--------	--

Data generazione:  
09-11-2017 16:11

(Il professionista)  
Cristiano Invaso  
  


**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

INTEGRAZIONE DEL FEBBRAIO 2019

N° Gen. Rep. **373/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-04-2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - trattasi di fabbricato al grezzo, con  
concessione edilizia decaduta, che insiste su alcuni terreni  
pertinenziali.**

**Esperto alla stima:** Geom. Cristiano Invaso

**Codice fiscale:** .....

**Partita IVA:** .....

**Studio in:** corso del popolo 50 - 30174 Mestre

**Telefono:** 041972685

**Fax:** 041972685

**Email:** .....

**Pec:** .....



La presente integra la perizia in seguito del verbale di udienza del 18 dicembre 2012, che disponeva che il perito :

“integri la CTU in relazione allo stato attuale dei beni, con indicazione del valore anche tenuto conto dei costi necessari per l’eventuale regolarizzazione”.

### **STATO DEI LUOGHI**

Lo scrivente tecnico in data 14 febbraio c.a., ha provveduto ad una ricognizione presso l’immobile al fine di accertarne eventuali variazioni accertando alcuni depositi di materiale (vegetazione secca, ferri, ecc.) all’interno e nello scoperto dell’abitazione, pertanto sarà necessario procedere con pulizia e disboscamento. La vegetazione nel fronte principale risulta “curata”, si rileva che una porzione del terreno circostante potrebbe essere coltivato forse per un “invasione” da parte dei coltivatori che si occupano dei terreni circostanti (NDR. si ricorda che i confini della proprietà in loco non sono materializzati). Una parte del terreno verso l’accesso alla proprietà risulta ancora in stato di abbandono con folta vegetazione, medesima situazione nella zona a nord dell’edificio. Si premette che a causa della folta vegetazione risulta ancora impossibile verificare il corretto posizionamento dell’edificio anche per assenza delle recinzioni di confine. Si rilevano alcuni materiali di risulta quali materiale da cantiere depositati di recente nello scoperto.

### **SITUAZIONE CATASTALE**

In data 11 febbraio è stata eseguita nuova indagine catastale accertando che i beni sono così censiti (cfr. vedasi allegato 1 – visure per immobile ed estratto di mappa):

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 33, indirizzo strada comunale vecchia 12, piano T-1, comune Meolo, categoria A/4, classe 2, consistenza 5, rendita € 201.42.

Derivante da: STRADA VECCHIA COMUNALE n. 12 piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/09/2017 protocollo n. VE0086843 in atti dal 06/09/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.27885.1/2017).

Confini: Trattasi di edificio che a seguito della ristrutturazione in atto è stato demolito, pertanto, non è possibile verificare la coerenza, confini a nord mappale 18 e altro foglio catastale, ad est mappale 415, a sud mappale 417 ed ad ovest mappale 32, quest'ultimi tre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Lo scrivente tecnico ha provveduto alla richiesta della scheda catastale ma questa come da allegato “C” della perizia non era abbinata, come non risulta abbinata ora; l’esito dell’attuale ricerca ha dato “Elaborato ufficio - Richiesta non evadibile”.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 33, qualità Ente Urbano, superficie catastale 310.

Derivante da: impianto meccanografico del 24/11/1975.

Confini: confini a nord mappale 18 e altro foglio catastale, ad est mappale 415, a sud mappale 417 ed ad ovest mappale 32, quest'ultimi tre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 32, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 650, reddito dominicale: € 6.64, reddito agrario: € 3.69.

Ulteriori informazioni: Trattasi di terreno censito a vigneto ma che si presume potrà diventare lo scoperto pertinenziale dell'edificio oggi al grezzo ed ivi da denunciarsi al catasto fabbricati.



Derivante da: impianto meccanografico del 24/11/1975.

Confini: Confini: a nord mappale 18, ad est mappale 33 a sud con mappali 417, 402 e 391, ad ovest con vicinale vecchia di Losson. N.B. i mappali 33 e 417 sono oggetto della presente esecuzione.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 415, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 460 mq., reddito dominicale: € 4.70, reddito agrario: € 2.61.

Ulteriori informazioni: trattasi di terreno censito a vigneto ma che si presume potrà diventare lo scoperto pertinenziale dell'edificio oggi al grezzo ed ivi da denunciarsi al catasto fabbricati.

Derivante da: frazionamento del 14/12/2005 n. 238058.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (prot.n. VE0238058).

Confini: Confini: a nord con altro foglio di mappa, ad est con mappali 430 e 82 a sud con mappale 417 ed ad ovest con mappale 33, quest'ultimi due mappali sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Meolo, foglio 9, particella 417, qualità seminat arbor, classe 2, superficie catastale 1360 mq., reddito dominicale: € 9.72, reddito agrario: € 7.02.

Ulteriori informazioni: trattasi di terreno censito a seminat. arbor. ma che si presume potrà diventare lo scoperto pertinenziale dell'edificio oggi al grezzo ed ivi da denunciarsi al catasto fabbricati.

Derivante da: frazionamento del 14/12/2005 n. 238058.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (prot.n. VE0238058).

Confini: Confini: a nord mappali 32 e 33 ad est mappale 415 a sud mappale 432 ed ad ovest mappale 402. N.B. i mappali 32, 33 e 415 sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si segnala che a seguito dell'indagine presso l'agenzia delle entrate i mappali in oggetto non hanno subito modifiche se non per la visura al catasto urbano mappale 33 che per variazione toponomastica gli viene ora attribuito il civico 12.

**REGOLARIZZAZIONE**

Ai fini della regolarità:

Trattandosi di edificio al grezzo, in via di costruzione in virtù di permesso di costruire, oggi decaduto e che ha previsto la demolizione del fabbricato rurale preesistente, la situazione catastale risulta non regolare. Tutti i terreni sono ancora censiti al catasto terreni (cfr. vedasi allegati "B", "B1" e "B2" - visure per immobile), ad esclusione di ove sorgeva l'edificio censito al catasto fabbricati, e del quale dalle ricerche effettuate non è stata reperita la planimetria catastale che si presume mai redatta (vedasi allegato "C" - della perizia depositata - comunicazione).

Per la regolarizzazione lo scrivente tecnico ritiene che ai fini di una corretta identificazione, sia necessario procedere alla denuncia di variazione catastale di edificio al grezzo nella categoria fittizia "F3". Purtroppo preme sottolineare che il fabbricato è attualmente al grezzo, questo grado di finitura permetterebbe un eventuale accatastamento nella categoria "F3" che individua gli edifici parzialmente edificati, nel nostro caso detto edificio però presenta una criticità, considerato che non sono state rinnovate e/o richieste all'attualità le concessioni scadute; si consideri altresì che non sono certi i tempi per una sua successiva ultimazione. Sentito il notaio di fiducia, lo scrivente tecnico, ritiene che per una corretta identificazione sorge ora la necessita di procedere



all'accatastamento del manufatto esistente in categoria fittizia "F3", da attuarsi mediante presentazione di tipo mappale che comprende la pratica di aggiornamento delle mappe catastali per "demolizione" del preesistente manufatto (NDR. nelle sole mappe catastali mentre in loco è già stato demolito) che insisteva sul mappale 33 e la successiva presentazione di un tipo mappale per l'inserimento del sedime del nuovo edificio, poi al catasto fabbricati sarà necessario denunciare l'edificio "al grezzo" mediante allestimento dell'elaborato planimetrico e della relazione descrittiva. In futuro a fabbricato ultimato, si dovranno presentare le planimetrie catastali per ultimazione delle unità immobiliari (NDR. la denuncia come categoria fittizia F3 non prevede la presentazione delle planimetrie ma del solo elaborato planimetrico e relazione sullo stato di fatto esistente). Durante la denuncia al catasto terreni, si dovrà prevedere la "fusione" dei mappali ove insiste il fabbricato, che dalla consultazione della planimetria allegata al progetto (NDR: per la verifica del corretto posizionamento si dovrà procedere ad un rilievo celerimetrico che verificherà su quali dei terreni pignorati questo insiste) l'attuale sagoma dovrebbe ricadere su tutti terreni oggetto di pignoramento e ivi tutti dovranno essere trasferiti dal catasto terreni al catasto fabbricati, l'eventuale verifica potrà avvenire solo mediante rilievo celerimetrico con adeguata strumentazione topografica, considerato che in loco oggi, non ci sono tutti i confini materializzati, e che un'eventuale verifica oggi obbligherebbe anche ad un contraddittorio con i confinanti al fine del giusto posizionamento dei confini e dell'edificio come progettato (cfr. vedasi allegato 2 – stralcio planimetria di progetto) . Detta operazione di riconfinamento come la verifica del perfetto posizionamento del fabbricato, anche oggi, risulta impossibile stante alla folta vegetazione ed all'assenza della materializzazione dei confini, in fase di stima considerato che sarà necessario procedere alla nuova richiesta di concessione edilizia detta eventuale pratica edilizia è già stata considerata in fase di attribuzione del più probabile valore di mercato dell'immobile e pertanto già compresa nel valore stimato e sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

A differenza di quanto anticipato il 15 dicembre con e-mail al curatore, che prevedeva la mera demolizione catastale del manufatto insistente sul mappale 33 e costituzione area urbana, a seguito del confronto con il notaio di fiducia, si è optato per procedere alla denuncia di accatastamento "al grezzo". Preme però segnalare che le categorie fittizie, come la F3 (fabbricati al grezzo), rappresentano solo una temporanea iscrizione negli atti catastali in attesa di definitiva destinazione conferita al bene, sentita nel merito l'agenzia delle entrate questa mi comunica che d'ufficio ogni 6 o 12 mesi fa una verifica sullo stato delle categorie fittizie, questo al fine di eventualmente cambiare la destinazione del bene se ultimato.

Costo della denuncia di accatastamento/variazione (esclusi oneri di legge) € 3.300,00

(NDR. i valori qui espressi sono da ritenersi indicativi perché assoggettati ad eventuali adeguamenti dovuti alla discrezionalità del professionista incaricato e/o degli diritti catastali)

## **CONCLUSIONI**

Dalla verifica in loco il fabbricato corrisponde a quanto rilevato alla data di redazione della perizia allora depositata, salvo le modifiche sullo stato di manutenzione dello scoperto, al deposito di materiale di risulta e quanto sopra relazionato.



Si segnala che a seguito dell'indagine presso l'agenzia delle entrate i mappali in oggetto non hanno subito modifiche se non per la visura al catasto urbano mappale 33 che per variazione toponomastica gli viene ora attribuito il civico 12.

Considerato il più probabile valore dell'immobile allora stimato in €. 194.000,00, e che da tale data ad oggi, non si rilevano incrementi e/o diminuzioni dei più probabili valori dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e che anche se un leggero apprezzamento ci fosse, questo verrebbe azzerato dall'aumento dei prezzi dei materiali di costruzione, ricordando che la perizia era stata allestita per costo di trasformazione, lo scrivente tecnico conferma detto più probabile valore di mercato al quale detrae il costo per l'adeguamento della situazione catastale, come sopra descritto, è pertanto all'attualità il più probabile valore di mercato del bene è pari ad:

**€. 190.700,00 (eurocentonovantamilasettecentovirgolazerozero)**

che è ottenuto dalla differenza tra il precedente valore di stima (€. 194.000,00,) detratto il costo di regolarizzazione (€. 3.300,00).

Restando a completa disposizione dell'ill.mo sig.re giudice si deposita la presente integrazione composta da quattro facciate e fin qui della quarta, seguono allegati.

(Il professionista)  
Geom. Cristiano Invaso

The stamp is circular with the text 'COLLEGIO GEOMETRI VENEZIA' around the perimeter and '1959' in the center. The signature is written in black ink over the stamp.

**ALLEGATI:**

- 1- documentazione catastale visure ed estratto di mappa;
- 2- stralcio del progetto.