

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **441/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: [14.01.2020](#)

**RIUNITA ALLA PROCEDURA N° 235/17**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa S.Pitinari**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico a Favaro**  
**(Venezia)**

**Esperto alla stima:** Arch. Susanna Tiepolo  
**Codice fiscale:** TPLSNN67D51F904X  
**Partita IVA:** 03334040270  
**Studio in:** Via Tempesta 30 - 30033 Noale (VE)  
**Telefono:** 041.441266  
**Fax:** 041.441266  
**Email:** tiepolosusy@libero.it  
**Pec:** susanna.tiepolo@archiworldpec.it

## RIASSUNTO di Perizia

### 1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni :

#### *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** nn. R.P. 9032 R.G.40740 del 26.11.2009

A favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO e S.PROSPERO SPA** con sede a Verona (VR) Cf: 03689960239

a carico di : [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà

**Ipoteca giudiziale** nn. R.P. 422 R.G.2798 del 25.01.2018 derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] in data [REDACTED] con domicilio eletto presso lo studio dell'avv.Veronica Fioretto in Padova a carico di [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà.

#### *Trascrizioni:*

**Pignoramento immobiliare** nn. R.P. 12095 R.G. 18409 del 08.06.2017

A favore di **BANCO BPM SPA**, con sede a Milano (MI) C.F.: 09722490969

a carico di [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà

**Pignoramento immobiliare** nn. R.P. 25554 R.G. 37606 del 12.11.2018

A favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà

### 2) Creditori :

**Esecutante :** [REDACTED]

**Intervenuti :** *Avv. Doro Gianluca con Decreto ingiuntivo* n.1692/16 e n. 6407/16 del Tribunale di Venezia

### 3) Quota del pignoramento:

**(1/2) dell'intera proprietà di** [REDACTED] per gli immobili identificati con i mappali Catasto fabbricati ,Fg.161, (ex 16)  
Particella 319 sub.2 (abitazione),sub.5 e sub.6 (garage)

**(1/2)dell'intera proprietà di** [REDACTED] per gli immobili identificati con i mappali Catasto terreni ,Fg.161, (ex 16)  
particella 325,terreno 69 are 68 centiare  
particella 386,terreno 02 are 20 centiare  
particella 431,terreno 1 Ha 99 are 67 centiare  
particella 278,terreno 48 are 04 centiare

**(1/2)dell'intera proprietà di** [REDACTED] **per gli immobili**  
identificati con i mappali Catasto fabbricati ,Fg.161, (ex 16)

mapp.319 sub.7 cat. C  
mapp.319 sub.10 cat.C  
mapp.319 sub.12 cat. D10  
mapp.319 sub.13 cat. D10  
mapp.411 sub.-- cat D 10

**4) Luogo in cui si trovano i beni :**

***Via Cà Colombara 105-107, località Favaro Veneto - (VE)***

**5) Indicazione del prezzo di stima al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova :**

**catasto fabbricati**

**Lotto unico :** fg. 161 mapp.319 sub.7 cat. C  
fg. 161 mapp.319 sub.10 cat.C  
fg. 161 mapp.319 sub.12 cat. D10  
fg. 161 mapp.319 sub.13 cat. D10  
fg. 161 mapp.319 sub. 2 cat. A/7  
fg. 161 mapp.319 sub. 5 cat. C/6  
fg. 161 mapp.319 sub. 6 cat. C/6  
fg. 161 mapp.411 sub.-- cat. D/10

**catasto terreni**

fg. 161 mapp.325  
fg. 161 mapp.386  
fg. 161 mapp.431  
fg. 161 mapp.278

**Valore di stima lotto unico per intero € 1.209.023,10**

**Valore di stima quota pignorata al netto delle spese**

**€ 463.500,00 (quattrocentosessantatreeurocinquecento)**

## Sommario

1 PREMESSA	4
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	(Quesito n. 1) ...6
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	(Quesito n.2) ....6
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	(Quesito n.3) ....6
Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :.....	9
Formazione dei lotti di vendita	11
4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA lotto unico	(Quesito n. 4) .13
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI intero Lotto	(Quesito n. 5) .23
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto unico	(Quesito n. 6) .24
6.1 Vincoli ed oneri giuridici :.....	24
6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente : .....	25
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto unico	(Quesito n. 7) .28
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico	(Quesito n. 8) .28
8.1.1 Criterio di stima :.....	28
8.Bis Verifica classamento energetico	(Quesito n. 8) .32
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto unico	(Quesito n.9) ..32
10. ALLEGATI LOTTO UNICO	(Quesito n.10) 33
11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	(Quesito n.11) 34
12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto Unico	(Quesito n 12) 34

### 1 PREMESSA

Con disposizione del 22 Gennaio 2019, il G. E. M. Gasparini , nominava la sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con studio tecnico in Noale (VE), Via Tempesta 30, iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2928 , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 30.01.2019 come da verbale di giuramento inviato telematicamente in data, 30.01.2019(**all.01**) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

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

- 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 e 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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di 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 ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza*

- della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    - a. **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**  
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);  
atti di asservimento urbanistici;  
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge  
Altri pesi o limitazioni d'uso;
    - b. **Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
      - I. iscrizioni;
      - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
  - 7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.
  - 8) Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis ;**
- 8 bis.** Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile ;
- 9) nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
  - 10) alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;
  - 11) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad 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:
    - lotto;
    - diritto reale staggito;
    - quota di proprietà;
    - identificazione catastale;
    - valore attribuito.

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

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

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

**L'esperto è pregato di 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

**1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567**

**(Quesito n. 1)**

*L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.*

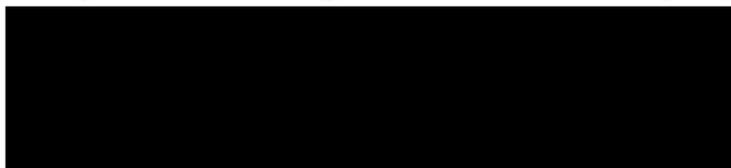
Ai sensi dell'ex art. 567, secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente la certificazione ventennale notarile, redatta dallo studio del Notaio Dott. ANTONIO D'URSO, Notaio con studio in Mogliano Veneto, del 21.11.2018, depositata in cancelleria dall'avv. Massimo Sonigo in data 27.11.2018

**2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO**

**(Quesito n.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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;*

Dalle ricerche effettuate in data 12.01.2018 presso il Comune di [REDACTED], si possono riportare i dati sulla generalità dell'esecutata (all.02) :



(vedi all. 02)

**3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

**(Quesito n.3)**

*Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti*

Premessa

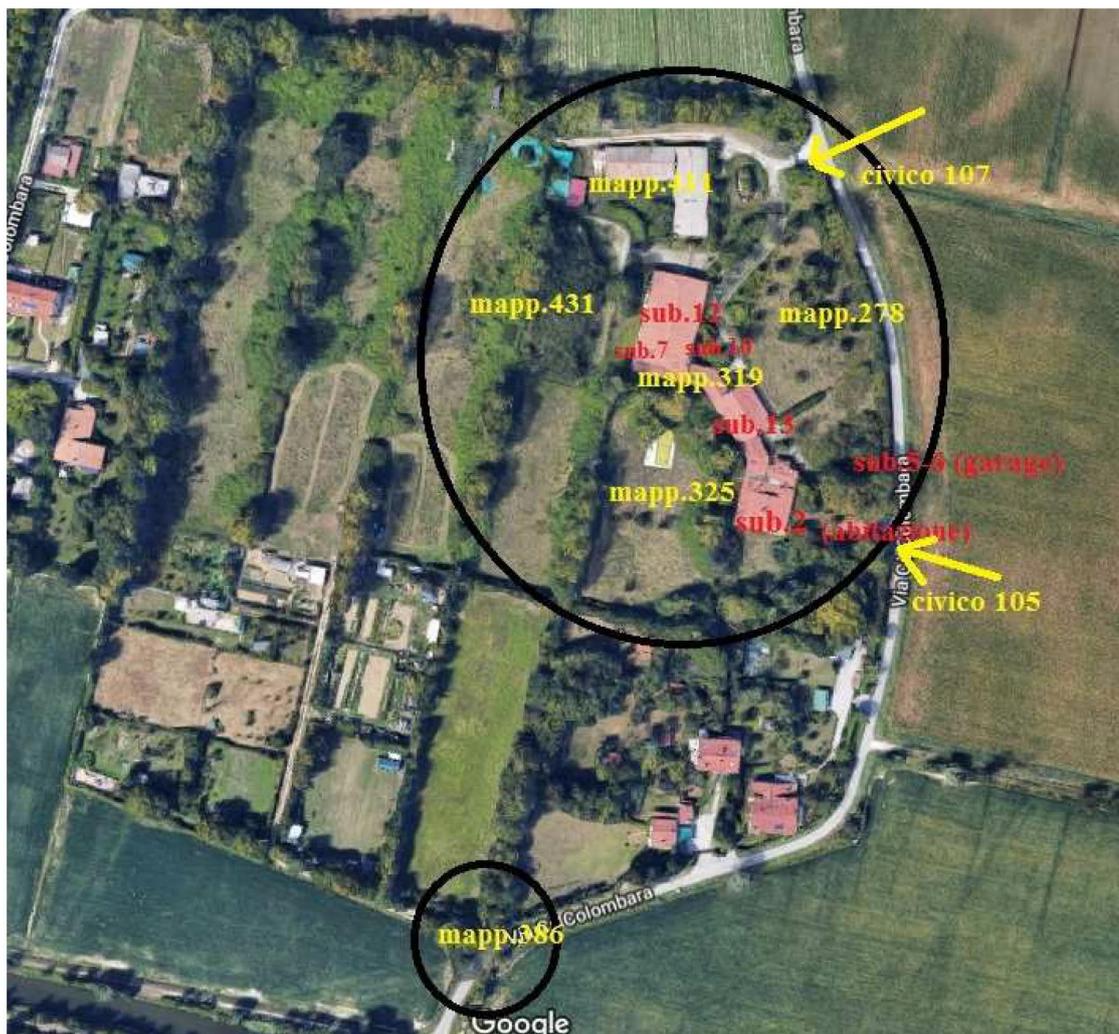
La sottoscritta CTU, ha già effettuato il sopralluogo per i beni pignorati nella precedente esecuzione Rg. 235.17 riunita alla presente, in cui si sono aggiunti nuovi beni che sono oggetto di un nuovo sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 18.07.2019, (vedi all.03) con l'ausilio di un collaboratore, alla presenza del custode Giudiziario e le forze dell'ordine. In tale sopralluogo il CTU ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento sono corrispondenti a quelli individuati nel pignoramento catastale e sono costituiti da :

- a. **sul mappale 319**, insistono un complesso ad uso residenza turistica composto da 5 alloggi, collegati tramite portico ad un edificio ad uso maneggio per cavalli, un'abitazione residenziale e garages (vedi all.04) .

Nella nuova procedura Rg.441.18 viene pignorato l'immobile ad uso abitazione e i garage insistenti nel mappale 319 e identificati con il sub.2 (abitazione) e sub. 5-6 (garage)

L'accesso ai luoghi pignorati, è avvenuto attraverso il cancello corrispondente al civico 105.

- b. **sul mappale 411** sub.- insistono edifici adibiti al ricovero dei cavalli (scuderie);
- c. **sul mappale 325**, area adibita a giardino ad uso dell'azienda agrituristica , sulla quale è presente anche una piscina, allo stato attuale completamente ricoperta dalla vegetazione .
- d. **mapp.278** verde agricolo (ad uso giardino)
- e. **mapp.431** verde agricolo
- f. **mapp.325** verde agricolo
- g. **mapp.386** verde agricolo



Veduta aerea con indicazione dei vari mappali pignorati con relativi subalterni.

**Quota e tipologia del diritto :**

1/2 di di [redacted] della Piena proprietà dei beni immobili appresi alla procedura, e più precisamente :

il **pignoramento immobiliare** trascritto a Venezia in data 12.11.2018

ai n.ri, **R.P. 25554** e **R.G. 37606** a favore dei signori

BENI IMMOBILI intestati a: [redacted] proprietaria , per la quota di 1/2 (intero) complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di FAVARO (VE) Catasto Fabbricati :

Unità negoziale 1 :

IMMOBILE 1 : Comune di Favaro(VE) , catasto terreni , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 325** , sub.- , natura terreno-consistenza 69 are 68 centiare ;

IMMOBILE 2 : Comune di Favaro(VE) , catasto terreni , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 386** , sub.- , natura terreno-consistenza 2 are 20 centiare;

IMMOBILE 3 : Comune di Favaro(VE) , catasto terreni , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 431** , sub.- , natura terreno-consistenza 1 ettaro 99 are 67 centiare;

IMMOBILE 4 : Comune di Favaro(VE) , catasto terreni , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 278** , sub.- , natura terreno-consistenza 48 are 4 centiare;

IMMOBILE 5 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 319** , **sub.7**, natura C, piano terra, fabbricato in corso di costruzione, via Cà Colombara 107

IMMOBILE 6 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 319** , **sub.8**, natura terreno, piano terra, via Cà Colombara 107

IMMOBILE 7 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 319** , **sub.10**, natura C, piano terra, fabbricato in corso di costruzione, via Cà Colombara 107

IMMOBILE 8 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 319** , **sub.12**, natura D10, piano terra, fabbricati per attività agricole, via Cà Colombara 107

IMMOBILE 9 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 319** , **sub.13**, natura D10, piano terra, fabbricati per attività agricole, via Cà Colombara 107

**IMMOBILE 10** : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 411** , sub.- natura D10, piano terra, fabbricati per attività agricole, via Cà Colombara 107

Unità negoziale 2 :

**IMMOBILE 1** : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 319** , **sub.2**, natura A7, abitazione, vani 11 piano terra e primo, via Cà Colombara civ.25.

**IMMOBILE 2** : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 319** , **sub.5**, natura C6 ,garage, 44 mq. via Cà Colombara 105

**IMMOBILE 3** : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16) **particella 319** , **sub.6**, natura C6, garage, 16 mq. via Cà Colombara 105

#### Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :

Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto- Catasto terreni- beni in capo a [REDACTED]

[REDACTED] 1/1 :

DATI IDENTIFICATIVI				classe	Dati classamento				
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Seminativo 2	Sup.mq.	Ded.	Vani	reddito	
					Ha are ca			Dom.	agrario
	161	<b>325</b>			69 68			C 36	€ 56,86

DATI IDENTIFICATIVI				classe	Dati classamento				
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Seminativo 2	Sup.mq.	Ded.	Vani	reddito	
					Ha are ca			Dom.	agrario
	161	<b>386</b>			02 20			C 36	€ 1,80

DATI IDENTIFICATIVI				classe	Dati classamento				
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Seminativo 2	Sup.mq.	Ded.	Vani	reddito	
					Ha are ca			Dom.	agrario
	161	<b>431</b>			1 99 67			C 36	€ 162,93

DATI IDENTIFICATIVI				classe	Dati classamento				
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Seminativo 2	Sup.mq.	Ded.	Vani	reddito	
					Ha are ca			Dom.	agrario
	161	<b>278</b>			48 04			C 36	€ 39,20

#### Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :

Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto- Catasto Fabbricati- beni in capo a

[REDACTED] 1/1 :

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	161	319	<b>7</b>	Cà Colombara 107	T	C				

Nota : per quanto riguarda la categoria viene riportato in visura la dicitura : in corso di costruzione

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	161	319	<b>10</b>	Cà Colombara	T	C				

Nota : per quanto riguarda la categoria viene riportato in visura la dicitura : in corso di costruzione

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	161	319	<b>12</b>	Cà Colombara	T	D 10				1.062,00

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	161	319	<b>13</b>	Cà Colombara	T	D/10				2.063,00

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	161	319	<b>2</b>	Cà Colombara n.25	T-1	A/7	2	11	320 mq. escluse aree scoperte 302 mq.	1.244,71

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	161	319	<b>5</b>	Cà Colombara	T	C/6				

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	161	319	<b>6</b>	Cà Colombara	T	C/6				

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	161	<b>411</b>	---	Cà Colombara 107	T	D/10				1.384,00

NOTA : Gli immobili di cui sopra, sono pervenuti a Trento Laura per la quota di ½ di proprietà, in morte del ██████████, la cui denuncia di successione alla data de ██████████ non risulta ancora trascritta. Risulta

invece trascritta, presso l'Ufficio del Territorio di [redacted] e [redacted] accettazione espressa di eredità, presso il Notaio Bandieramonte Stefano del [redacted] successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Bandieramonte Stefano in data [redacted] (vedi all.25)

#### Formazione dei lotti di vendita

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono composti da più corpi di fabbrica (terreni e fabbricati) che insistono su differenti mappali, ma che fanno parte di un unico complesso immobiliare ad uso agrituristico.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono composti principalmente da due blocchi edificati collegati da un portico sul lato Ovest, come meglio evidenziato nella planimetria catastale allegata. Al mappale identificato con il sub.13 corrispondono le unità ad uso agrituristico, costituite da 5 mini appartamenti, con ingresso dal lato Sud-Est prospiciente Via Colombara. Le costruzioni risultano ultimate dal punto di vista edilizio e sono tipologicamente tutte identiche, dotate di ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno e camera matrimoniale. Gli immobili sono stati ristrutturati intorno al 2007, ma attualmente si presentano in uno stato di totale abbandono. (vedi doc. **Fotografica all. 31**). Il corpo più a Nord, definito con il sub.12, corrisponde un fabbricato coperto ad uso maneggio per cavalli, attualmente non in uso. Tale immobile è stato realizzato con licenza edilizia n. 732, nel 1969 (vedi all.13) e non è mai stato modificato. Gli edifici descritti sono collegati da un portico corrispondente al sub.7, e interposto tra i due, si trova il sub. 10, locale adibito a reception e il sub.9, corrispondente alla centrale termica (bene comune non censibile).

Sempre attraverso l'accesso dal civico 107, passando per il **mapp.278** (oggetto di pignoramento), si raggiunge il **mappale 411**, all'interno del quale insistono gli immobili ad uso scuderie dove trovano alloggio i cavalli.

Dall'ingresso al civico 105 si raggiunge l'abitazione corrispondente al sub. 2 con i relativi garage (sub. 5-6), che insistono sempre nello stesso mappale 319. Direttamente a confine con il mapp. 319, vi sono gli altri mappali pignorati, il **mappale 325**, terreno agricolo su cui insiste una piscina prefabbricata, attualmente allo stato di abbandono, completamente ricoperta dalla vegetazione. Collegato al mappale 325, è stato pignorato anche il **mapp.431**, terreno ad uso agricolo, spazio utilizzato un tempo per la corsa dei cavalli, ora allo stato incolto.

Infine, completamente staccato dalla proprietà, fa parte del pignoramento anche una piccola porzione di terreno costituita dal **mappale 386**, con accesso dalla strada Via Colombara.

Essendo tali immobili pignorati adibiti ad attività agrituristica appartenenti per la maggior parte al medesimo mappale 319,(ad esclusione della scuderia ) e comunque collegati tra di loro, la sottoscritta ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita .

NOTA : si precisa che i subalterni (12-13-7-10) insistenti sul mappale 319, risultano avere possibilità di accesso sia dal civico 105, attraverso il mappale 319 (area comune a tutti i sub, compresi sub.2 -5-6 , sia da civico 107, all'interno del mapp. 278. L'attuale ingresso che conduce alle unità agrituristiche, infatti avviene dal cancello situato al civico 107, in quanto l'abitazione residenziale identificata con il fg.16 mapp.319 sub. 2, è separata, solo fisicamente, per quanto riguarda lo spazio esterno del giardino, dalle unità abitative ad uso agriturstico con una recinzione metallica. Mentre lo spazio adibito a portico è collegato all'abitazione. Attualmente vi è una separazione con opere provvisorie. In caso di divisione, è possibile separare l'unità abitativa dal complesso agriturstico, frazionando il mappale 319 e realizzando delle opere edilizie che separano il portico dell'abitazione attualmente in comune con le residenze agrituristiche.

## **Valutazione lotto unico**

### **LOTTO UNICO**

#### **Confini :**

Per quanto riguarda i confini attuali, il lotto pignorato definito dal mapp. 319 confina a Nord con i mappali 411 e 278 (pignorati), a Sud- Est con Via Colombara, a Sud-ovest con il mapp. 325 e 431 (pignorati). A sua volta il mapp.411, confina a Nord con altri mappali non pignorati a Est con il mapp.278 (pignorato), a Sud con porzione del mapp.319 e 431 e a Ovest confina ancora con il mapp.431. A sua volta il mapp.431 confina a Nord con il con altro mappale non pignorato, a Sud-Est confina con il mapp.411, a Est con il mapp.319,325, a Sud confina con i mappali non pignorati 441-425-385-323-324, infine ad Ovest confina con i mappali non pignorati 379-109. Il mappale pignorato 325, confina a Nord-Est con il mapp.319 a Sud con i mappali non pignorati 320 -258-326 a Ovest con il mapp.431 (pignorato). Infine il mapp. 386 confina a Nord con ol mapp.323 (non pignorato) a Sud con Via Colombara e a Ovest con porzione del mappale 383 (non pignorato)

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA delle unità immobiliari:**

L'area in cui si collocano i beni oggetto di intervento edilizio si trovano in una zona agricola nella località di Favaro Veneto, posta a ridosso dell'area del Bosco di Mestre. In particolare, Il contesto in cui si trovano è prevalentemente costituito da edifici residenziali di tipo rurale e di aziende agrituristiche.

**Caratteristiche zona:** agricola

**Area urbanistica:** "Zona di produzione agricola F-Sp-F Speciale, - Bosco di Mestre"

**Importanti zone limitrofe :** centri limitrofi di rilievo Mestre , Venezia

**Caratteristiche zone limitrofe :** zone agricole

**Attrazioni paesaggistiche :** Laguna di Venezia

**Attrazioni storiche :** Venezia

**Principali collegamenti pubblici :** servizi di autobus urbani

**4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA lotto unico****(Quesito n. 4)**

Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Mestre e in più date presso l'archivio Storico Pertini, in data 08.01.2018; 10.01.2018; 17.01.2018; e successivamente in data 06/05/2019 ; e in Ufficio Tecnico Edilizia Privata in data 05.09.2019 la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

**Dal punto di vista urbanistico/edilizio sul fg. 161 (ex 16 )mappale 319:**

insistono i relativi immobili definiti con i rispettivi sub. :

**sub.12** cat. D10 fabbricato per attività agricole ( maneggio coperto per cavalli), **sub.7** cat. C, in corso di costruzione (portico), **sub.13** cat. D10 fabbricato per attività agricole (alloggi agrituristici), **sub.10** cat. C , fabbricato in corso di costruzione (attuale reception).

Sullo stesso mappale, si segnala che insiste anche il sub.9 edificio corrispondente alla centrale termica ,(bene comune non censibile) e sub.8 area urbana.

**Si fa presente che i beni di cui sopra sono oggetto di pignoramento della procedura N. 235.17 e della procedura N. 441.18**

**Sullo stesso mappale definito con il fg. 161 (ex 16 )mappale 319 insistono i sub.2 (abitazione) e sub. 5-6 (garage) oggetto della nuova procedura N.441.18**

**Di seguito si riportano le informazioni riguardanti la legittimità degli immobili pignorati per i sub. 7-10-12-13 già presenti nella perizia n.235.17**

Le costruzioni pignorate sono legittime in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Mestre(VE) :

Gli immobili pignorati sono stati autorizzati inizialmente con :

- **Licenza Edilizia n.°732 prof.8/30459 del 20.12.1969 (vedi all. 13)**

Successivamente per gli stessi immobili è stata presentata in **data 20.03.1997**, la **richiesta di sanatoria** secondo la Legge n° 47/1985 . (vedi all. 12), tale sanatoria però, come si evince dai documenti depositati agli atti, non coinvolge gli immobili pignorati, ma solo l'abitazione (sub.2) che insiste sullo stesso mappale 319.

- **DIA del 2002 del 20.02.2002 per opere di straordinaria manutenzione (vedi all.13) Permesso di Costruire ( D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni) n° 0033880 del 26/01/2004 e successive integrazioni "per chiusura portico e cambio d'uso di utilizzo da posto sosta fantini ad agriturismo" da realizzarsi in Via Colombara 105-107 su immobile censito in catasto : Comune di Venezia, fg. 16 ,mapp.478-544, domanda presentata a nome della [REDACTED] proprietario, imprenditore agricolo a titolo principale, residente in Via Cà Colombara 105, Favaro Veneto. (vedi all. 14)**

- **DIA prof. 2005. 0501105 del 20.12.2005** a nome di [REDACTED] per opere in variante in corso d'opera all'autorizzazione n.2002/75639 del 26.04.2002, consistente in modifiche di fori esterni e tramezze interne. **(vedi all. 16)**

Dichiarazione fine lavori del 24.12.2007 prot.538871 **(vedi all. 19)**

- **Agibilità del 24.12.2007 prot.538871** (trattasi di agibilità parziale, relativa al sub.13 - locali ad uso agriturismo e al sub.9 - locale uso centrale termica) **(vedi all. 18)**
- **DIA in variante PG.267795 del 2007** **(vedi all. 20)**

Relativamente all'ultima DIA del 2007, per gli immobili pignorati sono state presentate pratiche edilizie ulteriori che riguardavano l'ampliamento degli alloggi agrituristici, nella parte corrispondente al portico individuato con il sub.7, con chiusura dello stesso e realizzazione di tre appartamenti (al posto di 5 iniziali), i quali venivano ricavati all'interno del portico di collegamento del sub.12 (scuderia) con il sub. 13 attuale agriturismo. Tale progetto è stato autorizzato, ma allo stato attuale non è stato completato, pertanto risulta decaduta la concessione edilizia.

**Le costruzioni pignorate che insistono sul mappale 319, identificati con i sub.2 (abitazione) e sub. 5-6 (garage) sono legittime in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Mestre(VE) :**

- **Licenza Edilizia n.732 del 1969** presentata dalla [REDACTED] in data 25.10.1969 e rilasciata dal Comune di Favaro in data 09-12-1969 con prot.8/30459
- **Concessione in Sanatoria in data 01.04.1986 n.15135**

Per quanto riguarda l'abitazione, rispetto alla planimetria rappresentata nella Licenza Edilizia n. 732 del 1969, l'edificio non è stato modificato nell'impianto originario di base, è stata mantenuta la struttura di origine alla quale è stato aggiunto un corpo sul lato Nord, contenente i locali di servizio quali, corridoio, bagno, camera lavanderia, cantina e CT., e nel sottotetto è stato realizzato un locale adibito a soppalco, raggiungibile tramite scala posta immediatamente dopo l'ingresso sul lato Nord del locale soggiorno. Tutte queste modifiche sono citate nella pratica di Condono Edilizio, di cui sopra.

**Gli immobili ad uso garage, definiti dai sub. 5-6, che insistono sempre nello stesso mappale 319, sono legittimi in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Mestre(VE) :**

- **Domanda in sanatoria n.61286/0/M prot.483786 del 09.12.2004** per la realizzazione di una tettoia per la creazione di due garage.

Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, è stato rilasciato in data 11.11.2008

**Per gli immobili pignorati che insistono sul mappale 411 sono legittime in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Mestre(VE) :**

- **Concessione Edilizia n.10672 presentata in data 04.08.1999** dalla ██████████ ██████████ " per la costruzione di 2 fabbricati ad uso annessi rurali e scuderie". (vedi all.28)
- **Concessione Edilizia N. 38297 del 28.01.2002** "per ampliamento annessi rurali ad uso scuderia "(vedi all.29)

**NB.** Sul mappale 411, insistono degli edifici parzialmente crollati, molto probabilmente destinati al ricovero di materiale di deposito per la conduzione del maneggio, realizzati con materiali di recupero, legno e ferro, oltre alla concimaia. Di tali manufatti non è stata riscontrata alcuna autorizzazione edilizia.

**Per il mapp.325**, terreno oggetto di pignoramento, un tempo utilizzato come giardino ad uso dell'agriturismo, è presente un manufatto edilizio ad uso piscina, allo stato attuale completamente invaso dalla vegetazione. Per tale intervento è stata presentata la seguente pratica edilizia :

- **DIA 1494 del 2009** "per realizzazione piscina di pertinenza su scoperto residenziale "(vedi all.30)

#### **4.1 Conformità edilizia (bene futuro)**

**Per gli immobili già presenti nell'esecuzione 235.18 e relativi al sub.12 e sub.13 :**  
**sono state riscontrate le seguenti irregolarità :**

gli immobili pignorati risultano conformi solo per l'edificio ad uso maneggio (sub.12) e per gli edifici ad uso alloggi agrituristici (sub.13), in quanto agli atti risulta completato il procedimento edilizio " Autorizzazione prof. n° 2002.164477 del 26.04.2002 e DIA n° 2005.501105 del 20.12.2005 ", a cui corrisponde l'agibilità finale per le cinque unità abitative (sub.13) e per il locale centrale termica (sub.9); mentre, relativamente al Permesso di Costruire PG. 33880/2004, presentato in data 26.01.2004 al Comune di Mestre, solo una minor parte delle opere sono state realizzate (reception); non è stata realizzata la chiusura del portico, con ricavo di tre unità agrituristiche (sub.7) (vedi all.14-20), in quanto dette opere, previste in progetto, non sono state eseguite per scadenza dei termini.

Per la conformità edilizia, sarà necessario presentare al Comune di Mestre una nuova pratica edilizia con la definizione delle opere realizzate quale stato di fatto attuale, relativamente al sub.7 (portico) e al sub.10 (reception), rispetto al progetto concessionato ( PG. 33880/2004 e successive varianti e la richiesta di agibilità per quelle eseguite (locale reception).

Per quanto riguarda la conformità catastale, si dovrà eseguire l'accatastamento degli immobili secondo lo stato di fatto attuale sia per quanto riguarda il sub .7 (portico ) che per il sub.10.

**Per gli immobili oggetto di pignoramento solo nella procedura 441.18 relativi al sub.2 (abitazione ) e sub.5-6 (garage) :**  
**sono state riscontrate le seguenti irregolarità :**

L'abitazione si presenta sostanzialmente conforme a quanto documentato nella pratica di condono allegata (**ved. all.14**) ad eccezione di piccole modifiche interne, che riguardano la suddivisione di una stanza in due locali, e l'apertura di un foro finestra nel prospetto sud in corrispondenza della stanza che prospetta sul patio interno. Per tali modifiche si ritiene sia sufficiente presentare una pratica di sanatoria per lievi modifiche interne ed esterne e nuovo accatastamento.

Per le pratiche sopra descritte, si dovranno sostenere i costi comprensivi per presentare una nuova pratica edilizia e per completare l'accatastamento (per le residenze agrituristiche) e per la sanatoria con nuovo accatastamento (per l'abitazione) oltre alle spese tecniche e amministrative per un totale complessivo di circa € 6.000,00.

#### **4.1.2 Conformità urbanistica**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica e/o edilizia

<b>Strumento urbanistico approvato :</b>	<b><u>PIANO REGOLATORE GENERALE</u></b> <b>In forza DGRV n.3905 del 03.12.2004 e successiva Delibera G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008</b>
<b>Zona</b>	<b>“ zona di produzione agricola F- Sp – F Speciale – Bosco di Mestre “</b>
<b>Norme tecniche speciali di attuazione (N.T.S.A.)</b>	<b>Art.39-40-42-43-44-45-68-70-71-78-81</b>
<b>Immobile sottoposto a “vincolo sismico” Paesaggistico-idrogeologico-boschivo</b>	si

Vedasi allegato CDU ( vedi all.23)

#### **LOTTO UNICO** (complesso agrituristico)

Di seguito sono descritti gli immobili oggetto di esecuzione 235.17 e successivamente a seguito del sopralluogo eseguito dalla scrivente in data 18.07.2019, per gli immobili oggetto di esecuzione 441.18 presa visione dei luoghi oggetto della presente perizia, delle relative pratiche edilizie, catastali e degli atti di provenienza si evidenzia quanto segue:

Il bene consiste in un lotto ad uso agrituristico, costituito da un complesso edilizio formato da più corpi di fabbrica, scuderia, maneggio, residenze ad uso agrituristico e abitazione collegati da un portico posto a Sud-Ovest comune (il tutto meglio visibile nella vista aerea).

Il maneggio e la scuderia sono attualmente raggiungibili, dall'ingresso posto in Via Colombara n.107, come previsto negli ultimi elaborati di progetto presentati in

Comune di Venezia (DIA 22.06.2007). L'abitazione residenziale, insiste nel medesimo mappale 319, ma ha accesso dal civ.105 di Via Colombara.

### **Descrizione del sub.12**

La struttura ad uso maneggio si presenta dal punto di vista costruttivo obsoleta e in cattivo stato di conservazione. I muri perimetrali sono in laterizio intonacato, i serramenti hanno il telaio in legno verniciato alcuni dei quali sono rotti in diversi punti. La struttura portante di copertura è realizzata con capriate in legno e tiranti in ferro, appoggiate sui muri perimetrali e orditura secondaria in correntini in legno disposti in senso ortogonale alla struttura principale, su cui sono appoggiati tavelloni di laterizio. Il manto di copertura è in coppi di laterizio. L'edificio internamente ha il pavimento in terra battuta con sabbia di copertura adatto per la corsa dei cavalli. L'altezza interna nel punto di colmo è di 7,50 m.

**Stato di manutenzione generale:** appena sufficiente

### **Descrizione del sub.13**

Le unità abitative ad uso agriturismo (posto sosta per fantini), sono state realizzate come ristrutturazione di un precedente edificio ad uso stalla, trasformato successivamente in alloggi agrituristici. Le unità abitative sono tutte indipendenti, con duplice affaccio, a Nord est, verso la Via Colombara e Sud ovest, dalla parte del portico comune. Gli appartamenti sono tutti uguali sia nel distributivo interno che nelle finiture. Sono composti da ingresso, soggiorno angolo cottura, corridoio passante bagno cieco e camera da letto. Le finiture interne sono di livello medio, ma allo stato attuale si presentano molto deteriorate.

Condizioni Generali dell'immobile: gli alloggi si presentano molto degradati internamente, le pareti perimetrali mostrano in svariati punti infiltrazioni e umidità con visibile distacco dell'intonaco. Anche i pavimenti in legno in alcuni appartamenti sono molto deteriorati dalla presenza di umidità .

### **Caratteristiche descrittive per gli alloggi agrituristici sub.13 :**

<b>strutture verticali :</b>	<b>materiale :</b> muratura portante in blocchi di laterizio sp. 25, le tramezzature interne sono dello sp. di 8 cm.
<b>Intonaci interni :</b>	<b>materiale :</b> intonaco al civile premiscelato e finitura con pittura lavabile.
<b>Infissi esterni :</b>	<b>tipologia :</b> anta singola e doppia a battente <b>materiale:</b> legno con vetrocamera <b>protezione :</b> oscuri in legno solo sul lato delle camere <b>condizioni:</b> sufficiente
<b>Infissi interni :</b>	<b>tipologia :</b> anta singola a scorrere

**materiale:** legno laccato bianco  
**condizioni:** normali

**Pavimentazione interna :**      **tipologia :** listoni di legno  
**materiale:** legno  
**condizioni:** appena sufficienti

**Pavimentazione esterna :**      **tipologia :** piastre  
**materiale:** pietra di Vicenza e cotto  
**condizioni:** sufficienti

**Nota :** la pavimentazione dello spazio esterno , nella corsia di accesso alle unità abitative, lato Nord, è pavimentata con piastre di pietra di Vicenza mentre sul lato Sud dove le camere accedono al portico, la pavimentazione è in tavole di cotto.

**Impianto riscaldamento :**      **tipologia :** elettrico  
**corpi radianti :** ventilcovettori  
**condizioni:** normali  
**conformità :** da verificare

**Nota :** i termosifoni non sono presenti

**Impianto idrico :**                      **tipologia :** con tubazioni sottotraccia  
**condizioni:** normali  
**conformità :** da verificare

**Nota :** il quadro generale è situato in ciascun appartamento, completo di interruttore magneto-termico e salvavita, i frutti sono a incasso . Allo stato attuale la struttura risulta non utilizzata da tempo.

**Impianto condizionamento:**      presente (tramite fancoil)

## **Descrizione del sub.2 (abitazione) sub.5-6 (garage)**

All'abitazione si accede attraverso un ingresso indipendente, posto al civ.105, tramite cancello carraio, collocato lungo la Via Colombara.

L'unità abitativa è stata realizzata verso la fine degli anni sessanta, per quanto riguarda l'impianto originale, che si sviluppa a base quadrata, ad un piano, con soppalco, su cui poi successivamente sono state effettuate delle modifiche del distributivo interno, con successivo ampliamento verso il lato Nord.

L'abitazione si sviluppa in un unico piano, è costituita da un ampio ingresso da quale si accede direttamente al soggiorno, ai cui lati si distribuiscono a Sud le due camere da letto con i due bagni, a Nord il locale cucina e dispensa. Dall'ingresso, attraverso un corridoio, si accede all'ampliamento posto sul lato Nord locali di servizio all'abitazione, meglio descritti nella sanatoria allegata alla presente relazione di stima. **(vedi all.14)**.

Sul lato Ovest dell'abitazione si trova il portico che percorre l'intera facciata ovest dell'abitazione collegandosi poi al portico delle unità alloggi agrituristici (sub.13)

Di pertinenza all'abitazione sono i garage, individuati con il sub.5-6, manufatti edilizii realizzati con struttura in legno .

Condizioni Generali dell'immobile: l'edificio si presenta in uno stato discreto nella parte interna mentre, anche se non abitato da tempo, l'esterno invece appare degradato.

### **Caratteristiche descrittive per la residenza mapp. 319 sub.2 :**

**strutture verticali :** **materiale :** muratura portante in blocchi di laterizio sp. 25, le tramezzature interne sono dello sp. di 8 cm.

**Intonaci interni :** **materiale :** intonaco al civile premiscelato e finitura In graffiato

**Infissi esterni :** **tipologia :** anta singola e doppia a battente  
**materiale:** legno con vetrocamera  
**protezione :** oscuri in legno  
**condizioni :** appena sufficiente

**Infissi interni :** **tipologia :** anta singola  
**materiale:** legno di noce  
**condizioni :** normali

**Pavimentazione interna :** **tipologia :** piastrelle  
**materiale:** cotto  
**condizioni:** appena sufficienti

**Pavimentazione esterna :** **tipologia :** tavelle  
**materiale:** cotto  
**condizioni:** sufficienti

**Impianto riscaldamento :**            **tipologia :** a gas  
**corpi radianti :** termosifoni  
**condizioni:** normali  
**conformità :** da verificare

**Impianto elettrico :**            **tipologia :** sottotraccia  
**condizioni:** normali/funzionante  
**conformità :** da verificare

**Nota : E' presente una stufa a Pellett, posta nel soggiorno lungo il muro lato OVEST**

**Impianto idrico :**            **tipologia :** con tubazioni sottotraccia  
**conformità :** da verificare  
**impianto di allarme :**        **Tipologia :** periferico  
**condizioni:** funzionante  
**conformità :** da verificare

### **Descrizione del mapp.411 (scuderia)**

Le unità pignorata appartenenti al mapp.411 sono le scuderie per l'alloggiamento dei cavalli. A tale unità si accede dall'ingresso di Via Colombara 107, passando per il mappale 319.

L'edificio, costituito da due corpi rettangolari che formano una "elle", contiene all'interno 32 box prefabbricati per i cavalli, delle dimensioni di circa 8 mq ciascuno, con corridoio centrale di distribuzione. Nella parte Sud, in corrispondenza del maneggio, vi sono i locali spogliatoi e bagni per i fantini. L'edificio è composto da due corpi di fabbrica rettangolari con tetto a capanna con manto di copertura in eternit. La struttura portante verticale è costituita da un'orditura metallica intelaiata, tamponata con pannellature parte in legno e parte in materiale plastico.

Condizioni Generali dell'immobile: scarso, si denota un evidente stato di abbandono.

Sullo stesso mappale la sottoscritta ha rilevato alcuni manufatti di carattere provvisorio, realizzati con strutture di legno, parzialmente crollati. Inoltre è presente una concimaia, di cui non è stata rinvenuta la pratica edilizia.

### **INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

Le abitazioni che si sviluppano lungo il portico appartenenti al sub.13, si articolano nel seguente modo : ingresso dal lato Nord, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera con accesso sul portico comune,lato Sud. In questo caso si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari diverse. Per la superficie ad alloggio Cf. 1,00 ( comprensivo della superficie del portico calcolate al 30 , la centrale contatori e la reception Cf.1,00)

Per maneggio individuato con il sub. 12 , verrà indicata solo la superficie coperta, non verrà considerato il Cf. in quanto la stima verrà effettuata calcolando i costi di

costruzione per realizzarlo. Per l'edificio residenziale, definito con il sub.2 si è scelto applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne Cf.1,00 ( comprensivo della superficie del portico calcolate al 0,30 , e soppalco con Cf. 0,50)

### Consistenze complessive delle unità immobiliari e terreni

In queste tabelle vengono individuati i mq. totali corrispondenti alla totalità delle unità edilizie presenti nell'intero complesso differenziando gli immobili per corpi **A** ( identificato con il sub.12) ,**B** identificato con il sub.13); **C**(identificato con il sub.2 -5-6); **D**(identificato con il mapp.411); **E** ( Terreni identificati con i mapp.431- 278 – 325 -386)

**Tabella 1** relativa al sub. 12 **corpo A (maneggio )**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
Maneggio	sup lorda	663 mq		663 mq
Superficie totale				<b>663 mq.</b>

Il piano terra delle unità abitative definite "residenza agrituristica sono state conteggiate al lordo delle murature perimetrali, e comunque sono state indicate le misure interne dei locali rispettivamente di ogni unità.

**Tabella 2** relativa all' unità sub.13 " residenza agrituristica" **corpo B**

DESTINAZIONE	superficie	superficie	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
<b>P. Terra n° 5 UNITA'</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>100%</b>	<b>mq</b>
<b>Unità1</b> Soggiorno/angolo cottura	15,33			
bagno	3,20			
camera	14,80			
<b>Unità2</b> Soggiorno/angolo cottura	15,98			
bagno	3,20			
camera	14,87			
<b>Unità3</b> Soggiorno/angolo cottura	15,87			
bagno	3,20			
camera	14,76			
<b>Unità4</b> Soggiorno/angolo cottura	16,15			

bagno	3,20			
camera	15,02			
<b>Unità5</b> Soggiorno/angolo cottura	15,39			
bagno	3,06			
camera	14,33			
Sub.totale	<b>168,36</b>	202,48	<b>100%</b>	<b>202,48</b>
PORTICO comune al sub.13	62,50	62,50	0,30	<b>18,75</b>
Superficie totale				<b>221,23 mq.</b>

**Tabella 3** relativa al sub. 10 – sub.9(B.C.N) **corpo B**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
Piano terra	sup lorda			
reception		18	1	18,00 mq
Centrale contatori		6,60	1	6,60 mq.
Superficie totale				<b>24,60 mq.</b>

**Tabella 3** relativa al sub. 7 **corpo B**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
Piano terra	sup lorda			
portico		133	0.30	39,90
Superficie totale				<b>39,90 mq.</b>

**SUB. 11** area scoperta comune a tutti i sub. 12-9-10-13- ( sub. 2-5-6 beni non pignorati), appartenente al mappale 319 attualmente pignorato corrispondente a **6.056 mq.** utilizzato come scoperto comune .

**Tabella 4** relativa al sub. 2 **corpo C (Abitazione)**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
Abitazione P.T.	sup lorda	289 mq		289 mq
soppalco	sup lorda	70 mq	0,50	35 mq

portico	sup lorda	170	0,30	51 mq
Superficie totale				<b>375 mq.</b>

Garage : identificati con i sub. 5-6 vengono considerati a corpo, sono pertinenziali all'abitazione le dimensioni totale sono di 44 mq per il sub.5 e 16 mq. per il sub.6

### Tabella 5 relativa al mapp.411 **corpo D (scuderia)**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
Scuderia P.T.	sup lorda	603 mq	1	603 mq
Superficie totale				<b>603 mq.</b>

**terreno** relativo al mapp. 411 (terreno al netto della superficie occupata dalla scuderia )

mq. 5361 – 603 mq = mq.4758

tale superficie di terreno verrà in seguito conteggiata e stimata a parte.

### Tabella 6 relativa al mapp. 431-325-386-278 **corpo E (terreni )**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
Mapp. 431	Sup.mq.	19.967	1	19.967
Mapp. 325		6.968		6.968
Mapp. 386		220		220
Mapp. 278		4.804		4.804
Superficie totale				<b>31.959 mq.</b>

#### 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI intero Lotto

(Quesito n. 5)

*Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;*

Gli immobili in oggetto, sono pervenuti a [REDACTED]  
per la quota di ½ di piena proprietà, in morte di [REDACTED]

██████████ titolare della piena proprietà, deceduto il ██████████ la cui denuncia di successione non risulta ancora trascritta, mentre risulta trascritta l'accettazione espressa dell'eredità del Notaio Bandieramonte di Mestre (VE) in data ██████████

(vedi all.25)

Nota : per quanto riguarda il bene identificato con il mapp. 319 sub.2 e sub.5-6 (abitazione con garage e scoperto) sono di proprietà per la quota di 1/2 dell'intero di ██████████ oltre al diritto di abitazione.

Gli immobili in oggetto erano pervenuti a ██████████ per la piena proprietà, (senza indicazione nella nota del regime patrimoniale), da ██████████ titolare della piena proprietà, **per atto di compravendita**, Notaio Rizzi Giovanni, **del 31.07.1997** rep.44143 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Venezia il 09.08.1997 al **n.20109 del RG**. El **n.14096 del R.P.**(vedi all.23)

Gli immobili in oggetto, erano pervenuti a ██████████ per la quota di 3/4 di piena proprietà, da ██████████ titolari ciascuno della quota di 2/4 di piena proprietà, per atto di compravendita, notaio Lamagna Agostino del 19.11.1971, rep. 53352 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia il 09.12.1971 al n.16187 del RG. E al n. 13780 del Rp., la restante quota di 1/4 di proprietà era pervenuta a ██████████ per titoli ultraventennali.

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI *Lotto unico* (Quesito n. 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

- a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
  - I. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
  - II. *atti di asservimento urbanistici;*
  - III. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
  - IV. *Altri pesi o limitazioni d'uso;*
- b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
  - I. *iscrizioni;*
  - II. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."*

### **6.1 Vincoli ed oneri giuridici :**

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

Nessuna

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

Si (vedi all. 25)

### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

**Atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto presso l'Agenzia del territorio di Venezia in data 01.03.2000 ai numeri 7018/4906 a Favore del Comune di Venezia, C.F. : 00339370272, contro il signor [REDACTED] CF : [REDACTED] in regime di separazione dei beni, per l'intero di proprietà su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Venezia con il Fg.16 mappali 238,247,255,245 e 243 in forza di atto autenticato nelle firme dal Notaio Carlo Vianini in data 25.01.2000, rep.56281

**Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio**, trascritta a Venezia, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Venezia in data 12.10.2007 ai numeri 41476/23868, a favore del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Sezione di Favaro Veneto, con fg.16 mapp.323 di ha 00.5118 ed a carico del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Sezione di Favaro Veneto con fg.16 mapp.322 di ha 04.43.21 in forza di atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea (VE) in data 3 Ottobre 2007 rep.51982 e raccolta numero 19602

**Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio**, trascritta a Venezia, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Venezia in data 07.04.2009 ai numeri 11673/7076, a favore del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Sezione di Favaro Veneto, con fg.16 mapp.382,381,380 e 379 a carico del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Sezione di Favaro Veneto con fg.16 mapp.387 in forza di atto ricevuto dal Notaio Mario Faotto di Mestre (VE) in data 2 Aprile 2009 rep.134417 e raccolta numero 23130

Atto unilaterale d'obbligo, stipulato in data 11.10.2006 presso lo studio del Notaio Mammucari (TV), Rep. N. 110215 Racc. 24472 , trascritto e registrato a Treviso alla C.RR.II. il 24.10.2006 con N.Reg.Gen.5386. **(vedi all.17)**

### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso

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

### 6.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria** iscritta in data 26.11.2009, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Venezia ai nn. **R.G. 40740 R.P. 9032**, per un importo pari a capitale € 370.000 e montante di € 740.000 ; a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO e S.PROSPERO Spa con sede a Verona c.f. : 03689960239 contro [REDACTED]

[REDACTED] quale proprietario dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

immobile 1 : Comune di Venezia fg.16 particella 319,sub.7, natura C-fabbricati in corso di costruzione, Via Colombara civ.107,piano Terra;

immobile 2 : Comune di Venezia fg.16 particella 319, sub.10, natura C -fabbricati in corso di costruzione, Via Colombara civ.107,piano Terra;

immobile 3 : Comune di Venezia fg.16 particella 319, sub.12, natura D 10 -fabbricati per attività agricole, Via Colombara civ.107,piano Terra;

immobile 4 : Comune di Venezia fg.16 particella 319, sub.13, natura D 10 -fabbricati per attività agricole, Via Colombara civ.107,piano Terra.

**Ipoteca giudiziale** iscritta in data 25.01.2018, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Venezia ai nn. **R.G. 2798 R.P. 422**, per un importo pari a capitale € 27.723,28 e montante di € 47.023,28 ; a favore di

contro

per la quota di ½ di proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

UNITA' NEGOZIALE 1

immobile 1 : Comune di Venezia – Catasto Fabbricati- sezione FV- fg.16 particella 319,sub.2, natura A7 Abitazione in villini- vani 11 Via Colombara civ.107,piano Terra – primo, Via Colombara 25

immobile 2 : Comune di Venezia– Catasto Fabbricati- sezione FV- fg.16 particella 319,sub.5, natura C6 autorimesse - consistenza 44 mq. Via Colombara civ.105.

immobile 3 : Comune di Venezia – Catasto Fabbricati- sezione FV- fg.16 particella 319,sub.6, natura C6 autorimesse - consistenza 16 mq. , piano terra, Via Colombara civ.105.

UNITA' NEGOZIALE 2

immobile 1 : Comune di Venezia – Catasto Terreni - sezione FV- fg.16 particella 325 Terreno - di ha 00.69.68

immobile 2 : Comune di Venezia – Catasto Terreni - sezione FV- fg.16 particella 386 Terreno - di ha 00.02.20

immobile 3 : Comune di Venezia – Catasto Terreni - sezione FV- fg.16 particella 431 Terreno - di ha 01.99.67

immobile 4 : Comune di Venezia – Catasto Terreni - sezione FV- fg.16 particella 278 Terreno - di ha 00.4.804

immobile 5 : Comune di Venezia – Catasto Terreni - sezione FV- fg.16 particella 319 sub.8

immobile 6 : Comune di Venezia – Catasto Fabbricati - sezione FV- fg.16 particella 411 Terreno - di ha 00.69.68

**nota** : si precisa che i beni immobili di cui al Catasto Terreni sono stati indicati senza la Sezione Favaro Veneto, il mappale 411 del Catasto Fabbricati è stato indicato senza la sezione urbana FV, ed il mappale 319 sub. 8 è stato indicato al Catasto terreni anziché al Catasto Fabbricati.

**6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.**

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Venezia in data **12/11/2018** ai nn. **R.G 37606 R.P.25554** , a favore di

[REDACTED], quale proprietaria della quota di  $\frac{1}{2}$ , (per successione ereditaria) dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

immobile 1 : Comune di Venezia fg.16 particella 319,sub.7, natura F1- area urbana, 193 mq.Via Colombara civ.107;

immobile 2 : Comune di Venezia fg.16 particella 319,sub.8, natura C-fabbricati in corso di costruzione, Via Colombara civ.107,piano Terra;

immobile 3 : Comune di Venezia fg.16 particella 319, sub.10, natura C -fabbricati in corso di costruzione, Via Colombara civ.107,piano Terra;

immobile 4 : Comune di Venezia fg.16 particella 319, sub.12, natura D 10 -fabbricati per attività agricole, Via Colombara civ.107,piano Terra;

immobile 5 : Comune di Venezia fg.16 particella 319, sub.13, natura D 10 -fabbricati per attività agricole, Via Colombara civ.107,piano Terra.

immobile 6 : Comune di Venezia fg.16 particella 319, sub.2, natura A/7- vani 11, Via Cà Colombara civ. 25 piano Terra e Primo

immobile 7: Comune di Venezia fg.16 particella 319, sub.5, natura C/6- mq.44 Via Colombara civ. 105piano Terra.

immobile 8 : Comune di Venezia fg.16 particella 319, sub.6, natura C/6 mq.16 Via Colombara civ.105 ,piano Terra.

immobile 9 : Comune di Venezia fg.16 particella 411, sub.- natura D10 Via Colombara civ.107 ,piano Terra.

immobile 10 : Comune di Venezia – Catasto Terreni - sezione FV- fg.16 particella 325 Terreno - di ha 00.6968

immobile 11 : Comune di Venezia – Catasto Terreni - sezione FV- fg.16 particella 386 Terreno - di ha 00.02.20

immobile 12 : Comune di Venezia – Catasto Terreni - sezione FV- fg.16 particella 431 Terreno - di ha 01.99.67

immobile 13 : Comune di Venezia – Catasto Terreni - sezione FV- fg.16 particella 278 Terreno - di ha 00. 48.04

#### **Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli :**

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di **€ 1387,11** per la quale il CTU non detrae il costo di cancellazione, ma ritiene che la somma effettiva dovrà essere calcolata dall' Agenzia delle Entrate e a carico della procedura.

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e)tassa ipot.	Importo (axb)+c+d+e
<b>Iscrizione ipoteca volontaria nn.40740/ 9032 del 26.11.2009</b>							€ 35,00
<b>Iscrizione ipoteca GIUDIZIALE nn.40740/ 9032 del 26.11.2009</b>	€ 47.023,28	0.50	€ 235,11	€ 200,00	€ 59.00	€ 35,00	€ 470,11

Pignoramento nn.18409/12095 del 08.06.2017						€ 294.00
Pignoramento nn.37606/25554 del 12.11.2018						€ 294.00
Totale						€ 1387,11

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio e richiesta dall'aggiudicatario.

## **7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI *Lotto unico* (Quesito n. 7)**

*Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;*

Non presenti .

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE *Lotto unico* (Quesito n. 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;*

### **8.1.1 Criterio di stima :**

METODI DI STIMA ADOTTATI :

#### **“ Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato corpo B “**

Per la valutazione del corpo B costituito da 5 unità abitative complete con portico e reception e CT si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad abitazioni ad uso appartamento L'OMI (secondo semestre 2017) indica : - per il territorio Comunale di Mestre , in zona, periferica, si trovano dei valori oscillanti tra un max di €/mq. 1800,00 e un min. di €/mq. di 1.500

Al valore di mercato individuato vengono apportate opportune correzioni, mediante un coefficiente globale di differenziazione, derivante dalla valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche dell'immobile.

Su questa linea, le correzioni sono state stabilite in funzione di alcuni fattori ritenuti incidenti e di seguito descritti.

La zona di Favaro è periferica rispetto a Mestre, il fabbricato oggetto di stima è di livello medio basso, sia per le tecniche costruttive che nelle finiture, tenuto conto che l'attuale edificio non è conforme alle nuove normative sul risparmio energetico. A

queste considerazioni si deve aggiungere lo stato di degrado in cui versa l'immobile, valutato in sede di sopralluogo.

A seguito di queste indagini di mercato, ha ritenuto congruo applicare come valore di riferimento a nuovo pari a €/mq 1.800,00 e si dovrà applicare un coefficiente correttivo in ragione della qualità, epoca di costruzione e stato di manutenzione sopra descritti.

<b>N</b>	<b>Descrizione coefficienti applicati al compendio corpo A</b>	<b>Cf.</b>
1	Coefficiente di età recente , stato di conservazione pessimo	0.65
3	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.65</b>

Valore di mercato X C.g. = € 1.800 x 0.65 = € 1.170,00

Utilizzando questo ultimo valore come riferimento si ottiene il seguente calcolo :

### **Valore commerciale corpo B sub.13 – sub. 7-sub.10 -sub.9 (bnc)**

La somma totale di **superficie commerciale lorda vendibile** risulta pertanto essere uguale a

: **Mq 285,73 X € 1.170,00/ mq. = € 334.304,10**

### **Valore di stima corpo A sub.12 (maneggio coperto)**

La stima di tale immobile è stata effettuata, non con il valore di mercato ma attraverso il valore di costo di costruzione considerando l'edificio in base alle sue caratteristiche costruttive con tipologia non residenziale .

Tenendo conto di una serie di valori di costo per realizzare la muratura perimetrale e la copertura, considerato che l'edificio non è internamente pavimentato e le strutture perimetrali sono in muratura con serramenti in legno datati, privi di tenuta, si è considerato un valore complessivo per realizzarlo di € 130,00 al mq.

### **Valore commerciale, corpo A sub.12 :**

**mq. 663 x € 130,00 / mq. = € 86.190,000**

### **Valore di stima corpo C sub.2 (abitazione ) con garage** **“ Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato “**

Per la valutazione del corpo C costituito da unità abitativa completa con portico e circondata da ampio giardino, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad abitazioni ad uso appartamento L'OMI (secondo semestre 2018) indica : - per il territorio Comunale di Mestre , in zona, periferica, si trovano dei valori oscillanti tra un max di €/mq. 1.800,00 e un min. di €/mq. di 1.500

Al valore di mercato individuato vengono apportate opportune correzioni, mediante un coefficiente globale di differenziazione, derivante dalla valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche dell'immobile.

Su questa linea, le correzioni sono state stabilite in funzione di alcuni fattori ritenuti incidenti e di seguito descritti.

A seguito di queste indagini di mercato, ha ritenuto congruo applicare come valore di riferimento a nuovo pari a €/mq 1. 800,00 e si dovrà applicare un coefficiente correttivo in ragione della qualità, epoca di costruzione e stato di manutenzione sopra descritti. (doc. fotografica all.27 )

N	Descrizione coefficienti applicati al compendio corpo A	Cf.
1	Coefficiente di età non recente , stato di conservazione mediocre	0.60
3	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.60</b>

Valore di mercato X C.g. = € 1.800 x 0.60 = € 1.080,00

Utilizzando questo ultimo valore come riferimento si ottiene il seguente calcolo :

La somma totale di **superficie commerciale lorda vendibile** risulta pertanto essere uguale a

: **Mq 375 X € 1.080,00/ mq. = € 405.000,00**

**I garage vengono considerati a corpo per un valore complessivo di € 10.000,** considerando la tipologia costruttiva in legno e lo stato di conservazione.

Stima totale abitazione con garage per l'intero, pari a € 415.000,00

Da tale valore di stima si deve togliere il valore del diritto di abitazione pari al valore dell'usufrutto calcolato secondo tabelle pari a € 269.750

Ossia € 415.000- € 269.750 = **€ 145.250,00 valore della nuda proprietà**

(Sulla valore della nuda proprietà verrà poi considerato la quota del pignoramento al 50% )

### **Valore di stima corpo D mapp. 411 (scuderia)**

La stima di tale immobile è stata effettuata, attraverso il valore di costo per la realizzazione di una struttura prefabbricata ad uso scuderia, considerando l'edificio in base alle sue caratteristiche costruttive con tipologia non residenziale .

La sottoscritta ha considerato dei preventivi per la realizzazione di edifici prefabbricati simili , come struttura e tipologia presenti nel mercato.

Il prezzo per tali strutture dipende dal numero dei box che si possono realizzare. Per tali strutture il prezzo medio per box delle dimensioni di 9 mq si aggira intorno a € 4.000,00 /3.800,00 (cad.uno), a valori inferiori all'aumentare del quantitativo di numero di box oltre i numero 20.

Per tale scuderia il valore a nuovo viene stimato di € 4.000 x 32 (n.box) pari a € 128.000,00. Tenendo conto che la struttura è datata e in stato di abbandono, la sottoscritta ritiene di dare a tale valore un deprezzamento del 50 %.

La copertura della struttura è in eternit, pertanto dovrà essere ripristinata e l'eternit eliminato e smaltito in apposita discarica.

Per tale intervento la sottoscritta ha fatto fare un preventivo da una ditta specializzata il cui importo di massima si aggira intorno a € 9.000,00 (comprensivo del Piano per la sicurezza - POS (vedi all. 33).

Considerato che oltre alla struttura dedicata allo spazio per i cavalli è presente anche una porzione di edificio in cui si trovano gli spogliatoi per i fantini, con relativi bagni e veranda per un totale di mq. 65 . Tale struttura viene stimata allo stato in cui si trova per un totale di € 20.000,00 (valore di stima già deprezzato in base allo stato dell'immobile). Inoltre nella stima viene considerato anche il terreno su cui sono situati gli edifici, la cui dimensione corrisponde al netto dei fabbricati sovrastanti a circa mq. 4758 (tale superficie verrà calcolata in seguito nella sommatoria dei terreni appartenenti alla proprietà pignorata)

Sempre nella stesso mappale insistono dei manufatti pericolanti dismessi, privi di autorizzazione edilizia, pertanto dovranno essere demoliti, si prevede un costo per la demolizione e trasporto in discarica per un totale di € 3.000,00

da cui :

#### **Stima del corpo D**

Sommatoria totale valore di stima :

**€ 128.000 x 50 % + € 20.000 = € 84.000,00**

**A cui verranno detratti i costi sopra indicati per l'eliminazione dell'eternit e la demolizione dei manufatti abusivi per un totale di**

**€ 12.000,00**

#### **Stima finale corpo D**

**€ 84.000,00 - € 12.000,00 = € 72.000,00**

#### **Valore di stima dei terreni (corpo E):**

Considerato che Il terreni definiti con i mapp. **431-325-386-278 - 411**, sono agricoli, lasciati incolti, la sottoscritta, dopo aver visionato i prezzi di mercato dei terreni agricoli in località Favaro, in base alle caratteristiche descritte, ritiene di attribuire un valore di **€ 7,00** al mq. mentre per il mappale **319**, è scoperto pertinenziale comune ai vari

edifici, parte utilizzato a giardino , completamente recintato, ritiene di dare un valore superiore pari a € 10,00 al mq.

Definita sommatoria dei terreni definiti dai mapp. **431-325-386-278- 411:**

**(19.967 + 4.804 + 220 + 6.968 + 4.758) = 36.717 mq**

Valore complessivo dei terreni (corpo E) :

**mq. 36.717 x € 7,00 = € 257.019,00**

definito che il mappale 319, è scoperto pertinenziale comune ai vari edifici, parte utilizzato a giardino , completamente recintato,

Valore complessivo del terreno scoperto al netto degli immobili sopra edificati :

mq. 6056 – mq. 1605 mq. = 4.451 mq

**mq. 4.451 x € 10,00 = € 44.510,00**

**Sommatoria del valore di Stima dei terreni mapp. 431-325-386-278- 411-319 :**

**€ 257.019,00 + € 44.510,00 = € 301.529,00**

**Sommatoria del valore di Stima Corpo A + Corpo B + Corpo C+ Corpo D + terreni E**

**€ 86.190,000 + € 334.304,10 + € 415.000,00 + € 72.000,00 + € 301.529,00 = € 1.209.023,10**

Per quanto riguarda il corpo C (abitazione con garage) la quota pignorata viene considerata al 50% del valore della nuda proprietà ossia pari a :

**€ 145.250 x 0,50 = € 72.625,00**

**VALORE DI STIMA LOTTO UNICO**

**Valore Totale di stima intera proprietà pari a € 1.209.023,10**

**Valore di stima quota pignorata pari al 50 % del valore stimato dei corpi Corpo A + Corpo B+ Corpo D + Corpo E (terreni) a cui si aggiunge il valore di stima quota pignorata pari al 50 % del Corpo C (considerato come nuda proprietà) :**

**Valore totale di stima per la quota pignorata pari a € 469.636,55**

**Inoltre nella stima, vengono ulteriormente detratti i seguenti importi :**

- **detrazione per certificato APE € 500,00**
- **pratiche edilizie per completamento opere € 6.000,00 comprensiva tutti i costi anche per le pratiche edilizie di sanatoria e accatastamento**

**8.Bis Verifica classamento energetico (Quesito n. 8)**

Non presente , ancora da definire, pertanto dovrà essere presentata la pratica per l'attestazione APE, comprensiva di libretto di impianto per un importo complessivo per € 500,00 onnicomprensivo per le 5 unità oltre all'abitazione residenziale.

**9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto unico (Quesito n.9)**

L'unico corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

<b>LOTTO UNICO DI VENDITA</b>	
Valore di stima complesso immobiliare ad uso agriturismo sito in Via Colombara 105-107 a Favaro (Venezia)	<b>€ 1.209.023,10</b>
Valore quota pignorata ½ dell'intera proprietà (corpo A+B+D+E) +valore quota pignorata ½ della nuda proprietà (corpo C)	<b>€ 469.636,55</b>
Detrazione per certificato APE	<b>- € 500,00</b>
Detrazione per spese tecniche e pratiche edilizie	<b>- € 6.000,00</b>
Valore di stima quota pignorata al netto delle detrazioni	<b>€ 463.136,55</b>
Valore totale di stima immobile arrotondato per eccesso	<b>€ 463.500,00</b>

**Valore venale dato dalla quota di proprietà, quota di 1/2 (intera proprietà) al netto delle detrazioni operate, da porre all'asta = € 463.500,00**

#### **10. ALLEGATI LOTTO UNICO**

**(Quesito n.10)**

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Verbale di giuramento del 30.01.2019
- All.02 Certificato di residenza del 23.01.2018
- All.03 Verbale di sopralluogo del 18.07.2019
- All.04 Estratto mappa
- All.05 Elaborato Planimetrico
- All.06 Visura sub.11 Bene comune non censibile
- All.07 Visure sub.7-10-12-13-11-9
- All.08 Planimetria catastale mapp. 319 sub.13
- All.09 Planimetria catastale mapp. 319 sub.12
- All.10 Planimetria catastale mapp. 319 sub. 2
- All.11 Planimetria catastale mapp. 319 sub. 5 -6
- All.12 Planimetria catastale mappale 411 sub. -
- All.13 Licenza Edilizia 732 del 1969
- All.14 Conc. In Sanatoria n.15135 del 01-04-1986
- All.15 DIA del 2002-75639 del 26.04.2002
- All.16 P.C. 33880 del 2004
- All.17 Atto unilaterale d'obbligo
- All.18 DIA prot.2005.501105 del 2005
- All.19 Agibilità prot. 538871 del 24.12.2007
- All. 20 Dichiarazione fine lavori
- All. 21 Dia in variante pg.267795 del 2007
- All. 22 Visura mappale 319
- All. 23 CDU del 12.04.2019
- All. 24 Atto di acquisto del 31.07.1997
- All. 25 Trascrizione accettazione eredità del 30.07.2015

All.26	Valori OMI
All.27	Trascrizione del pignoramento del 12.11.2018
All.28	Conc.Edilizia 1072 del 1999 (scuderia)
All.29	Conc. Edilizia 38297 del 28.01. 2002 (per accorpamento scuderie)
All.30	Dia 1494 del 2009 per installazione piscina
All.31	Documentazione fotografica perizia 235.17
All.32	Documentazione fotografica
All.33	Preventivo smaltimento Eternit

**11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO****(Quesito n.11)**

**Regime fiscale della vendita:** l'esecutato risulta essere una persona fisica, pertanto la vendita è soggetta a imposta di registro

**12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto Unico****(Quesito n 12)**

<b>Complesso edilizio lotto unico</b>	Corpo A + Corpo B + Corpo C + Corpo D + Corpo E	<b>LOTTO UNICO :</b> <u>Identificato al catasto fabbricati :</u> <b>fg.161 mapp.319 :</b> sub. 10 p.T.- cat. in corso di costruzione; sub.12 p.T.- cat. D10; sub.13 p.T-- cat. D10 sub.7, p.T.- cat. in corso di costruzione; sub.2 p.T. e 1°- cat. A7; sub.5 p.T.- cat. C6; sub.6 p.T.- cat. C6; <b>fg.161 mapp. 411.</b> sub.- cat. D10;  <u>Identificato al catasto terreni :</u> <b>fg.161 mapp. 325 -386-431-278</b>	Valore stima immobile secondo la quota pignorata al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 463.500,00</b>
---------------------------------------	---	--	---

La sottoscritta arch.Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. M. Gasparini, attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° 34 pagine dattiloscritte e n° 33 allegati, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito .

Noale, 30 Novembre 2019

il perito

Arch. Susanna Tiepolo