

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro:

N° Gen. Rep. **112/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2022

GiudiceDelle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIABIANCHI**

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

**Lotto 001 - bifamiliare con scoperto e terreno Lotto**  
**002 - capannone agricolo con scoperto**

Beni ubicati nel Comune di FOSSO' (VE)

**AGGIORNAMENTO febbraio 2023**

**Esperto alla stima:** Arch. Margherita Maggiolo  
**Codice fiscale:** MGGMGH65R45L736I  
**Studio in:** Via Aleardi 41 - Mestre Venezia  
**Telefono:** 041 2381016  
**Email:** margheritamaggiolo@guarionimaggiolo.it  
**Pec:** margherita.maggiolo@archiworldpec.it



## Sommario

RIASSUNTO DI PERIZIA	pg.	03
ELENCO QUESITI	pg.	08
PREMESSA – <b>precisazioni su aggiornamento perizia</b>	pg.	10
<b>LOTTO 1</b>		
QUESITO n.1 – completezza documentazione	pg.	11
QUESITO n.2 – generalità esecutato	pg.	11
QUESITO n.3 – individuazione beni pignorati e esecutati	pg.	11
QUESITO n.4 – regolarità urbanistica ed edilizia	pg.	18
QUESITO n.5 – stato di possesso e provenienza	pg.	47
QUESITO n.6 – vincoli ed oneri giuridici	pg.	50
QUESITO n.7 – spese fisse di gestione	pg.	53
QUESITO n.8 – valutazione complessiva dei beni	pg.	55
QUESITO n.9 – quota indivisa	pg.	61
QUESITO n.10 - allegati	pg.	62
QUESITO n.11 – regime fiscale della vendita	pg.	64
QUESITO n.12 - schema identificativo dei beni	pg.	64
<b>LOTTO 2</b>		
QUESITO n.1 – completezza documentazione	pg.	67
QUESITO n.2 – generalità esecutato	pg.	67
QUESITO n.3 – individuazione beni pignorati e esecutati	pg.	67
QUESITO n.4 – regolarità urbanistica ed edilizia	pg.	71
QUESITO n.5 – stato di possesso e provenienza	pg.	83
QUESITO n.6 – vincoli ed oneri giuridici	pg.	84
QUESITO n.7 – spese fisse di gestione	pg.	86
QUESITO n.8 – valutazione complessiva dei beni	pg.	87
QUESITO n.9 – quota indivisa	pg.	90
QUESITO n.10 - allegati	pg.	91
QUESITO n.11 – regime fiscale della vendita	pg.	93
QUESITO n.12 - schema identificativo dei beni	pg.	93



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Bosello 77 - Fosso' (VE) - 30030

### Descrizione generica:

Sono previsti n.2 lotti di vendita (come da schema allegato con individuazione grafica doc.01 bis aggiornato):

**il lotto 1** è costituito da 5 corpi: A,B,C,D,E. Trattasi di un fabbricato bifamiliare, con due unità residenziali di diversa dimensione, dallo scoperto circostante, un terreno agricolo e due aree urbane. Il fabbricato, degli anni 70, si allunga parallelo alla viabilità con frapposto un giardino comune ben curato. Le due unità residenziali sono entrambe di dimensioni generose e site al piano primo. Il piano terra in proiezione alle due unità, corrisponde ad un piano di servizio con altezza interna utile pari a m. 2,17- 2,20, privo dunque del requisito minimo per convertirlo in unità residenziale autonoma. Le unità catastali al piano primo e la pertinenza accessoria del piano terra sono bene individuate, autonome nel distributivo ma con impianti comuni. Il fabbricato è stato costruito ed abitato dalla medesima famiglia e ciò spiega la mancanza di indipendenza completa funzionale tra le due unità residenziali, sia negli accessi che nelle terrazze, nonché nelle superfici accessorie. In ragione di tali caratteristiche si è valutata l'opportunità di un lotto unico, che consentisse più facilmente di sfruttare le potenzialità del fabbricato con l'attuazione di interventi di ristrutturazione complessiva. Lo scoperto pertinenziale è principalmente fronte Via Bosello, alle spalle ed a ovest tre mappali complessivi (due aree urbane ed un terreno agricolo). Suddetto lotto è contiguo ad est con uno scoperto asfaltato su cui insiste un capannone agricolo oggetto di altro lotto di vendita.

**Il lotto 2** è costituito da tre corpi: A,B,C corrispondenti ad un capannone agricolo con scoperto pertinenziale e due aree urbane, una delle quali con accesso da Via Bosello.

### IDENTIFICATIVO LOTTO: 001 - bifamiliare con scoperto e terreno

**CORPO A - porzione di bifamiliare ovest:** Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

**Quota e tipologia del diritto** in regime di Comunione dei Beni.

Cod. Fiscale - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato -Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: coniuge

### **Eventuali comproprietari:**

– per la quota: 1/2 in comunione di beni -

### **Gravami e Oneri**

- **sequestro conservativo a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] **- trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI fg.11 Particella 596 - CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA [REDACTED] A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' FINO ALLA CONCORRENZA DI € 198.580,21 .

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili **trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;** nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11



part.602 sub.4; fg.11 part.596.

**CORPO B - porzione di bifamiliare est:** Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/2 coniugato in regime di Comunione dei Beni

- Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato -Regime Patrimoniale: comunione dei beni -

**Eventuali comproprietari:**

**Gravami e Oneri**

- **sequestro conservativo a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] **V trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA [REDACTED] A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI [REDACTED] SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da: atto ese- cutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili **trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;** nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596.

**CORPO C - terreno agricolo:** Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - Piena proprietà – bene personale

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

**Gravami e Oneri**

**sequestro conservativo a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] **trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI fg 11 Particella 596 - CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DI- SPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI [REDACTED] SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;** nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596.

**CORPO D - area Urbana:** Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

**Quota e tipologia del diritto:** Proprietà per 1/2 di in regime di Comunione dei Beni con



Cod. Fiscale - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato -Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

### Gravami e Oneri

- **sequestro conservativo a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] **trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065**; Relativamen- te all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTROCONSERVATIVO A FAVORE DELLA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A A R.L. IN LIQUIDAZIONESUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI [REDACTED] SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] Derivante da: atto ese- cutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763; nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596.

**CORPO E - area Urbana:** Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

**Quota e tipologia del diritto:** Proprietà per 1/2 di [REDACTED] in regime di Comunione dei Beni Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: - [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] per la quota: 1/2 in comunione di beni - nata a [REDACTED]

### Gravami e Oneri

*unità catastale costituita successivamente alla notifica del pignoramento*, trattasi di piccola porzione di terreno (16 mq) che deriva per frazionamento dallo scoperto pertinenziale dei corpi A e B pignorati. Si rinvia dunque a tali corpi sopra citati per individuare gravami ed oneri.

**CORPO F - area Urbana:** Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello

Proprietà per 1/1 [REDACTED] - bene personale - Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

### Gravami e Oneri

*unità catastale costituita per frazionamento dei beni pignorati successivamente alla notifica del pignoramento*, trattasi di porzione di terreno che deriva per frazionamento dallo scoperto pertinenziale erroneamente fuso dei corpi A e B pignorati. Si rinvia dunque a tali corpi per l'individuazione di gravami ed oneri.

### **VALORE LOTTO 01:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€306.467,42**



**IDENTIFICATIVO LOTTO: 002 - capannone agricolo con ampio scoperti****Corpo A - capannone agricolo e pertinenza:** Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello77**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà – bene personale

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

**Gravami e Oneri-**

- **sequestro conservativo a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]  
 [REDACTED] trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;  
 Relativamen- te all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI -  
 Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE)  
 TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN  
 DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO  
 CONSERVATIVO A FAVORE DELLA [REDACTED] A A R.L. IN LIQUIDAZIONE  
 SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI [REDACTED] SINO ALLA  
 CONCORRENZA DI EURO 198.580,21

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da:  
 atto ese- cutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data  
 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò  
 fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .  
*(unità catastale costituita per frazionamento dei beni pignorati successivamente alla notifica del  
 pignoramento)*

**Corpo B – area urbana:** Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello77**Quota e tipologia del diritto:** Proprieta'

[REDACTED]  
 (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
 nato [REDACTED] \* (1) Proprieta' 1/2 in  
 regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Gravami e Oneri-**

- **sequestro conservativo a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]  
 [REDACTED] V trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;  
 Relativamen- te all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI -  
 Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE)  
 TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN  
 DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO  
 CONSERVATIVO A FAVORE DELLA [REDACTED] A A R.L. IN LIQUIDAZIONE  
 SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI [REDACTED] SINO ALLA  
 CONCORRENZA DI EURO 198.580,21

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da:  
 atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data  
 15/06/2022 ai nn. 22130/15763; nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò  
 fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .  
*(unità catastale costituita per frazionamento dei beni pignorati successivamente alla notifica del  
 pignoramento)*

**Corpo C – area urbana:** Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello77**Quota e tipologia del diritto:** Proprieta'

[REDACTED]  
\* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
nato a [REDACTED] - [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in  
regime di comunione dei beni [REDACTED]

**Gravami e Oneri-**

- **sequestro conservativo a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;  
Relativamen- te all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI -  
Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE)  
TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN  
DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO  
CONSERVATIVO A FAVORE DELLA [REDACTED] A A.R.L. IN LIQUIDAZIONE  
SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI [REDACTED] SINO ALLA  
CONCORRENZA DI EURO 198.580,21

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da:  
atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data  
15/06/2022 ai nn. 22130/15763; nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò  
fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596.  
*(unità catastale costituita per frazionamento dei beni pignorati successivamente alla notifica del  
pignoramento)*

**VALORE LOTTO 02:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€47.017,60**



## Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al credito- re 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 so- lo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla forma- zione, 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 con- tratto 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 inci- denti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - arti- tico 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 sta- to)
    - 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 ditrasferimento:**
    - 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 in- formazioni 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 in-





solute, 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. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori 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.



## Premessa

Io sottoscritta arch. Margherita Maggiolo, con studio in Mestre Venezia, Via A. Aleardi 41, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n.2002, iscritta nell'elenco dei CTU del Tribunale di Venezia al n.457, in data 29/08/2022 ricevevo notifica della nomina quale stimatore dei beni appresi alla citata E.I.112/2022 dal Giudice per le Esecuzioni dott.ssa Silvia Bianchi. In data 28/10/2022 prestava giuramento.

Il G.E. fissava il termine per la redazione ed il deposito dell'elaborato peritale nel 30 esimo giorno antecedente all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. nonché ex art.600 c.p.c. il 13/12/2022. In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, effettuato il primo accesso con il custode nominato, ha successivamente provveduto ad ispezionare il compendio immobiliare pignorato a mezzo sopralluoghi il 08/11/2022 e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, nonché ad effettuare ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale commerciale dei beni appresi alla procedura. Depositava infine l'elaborato nei termini concessi dal Giudice.

Assunzioni preliminari: con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che sono escluse, dalla trattazione a seguire:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale.

- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, eventuali presenze di resti archeologici ecc.;

In data 21/12/2022 il G.E. disponeva l'aggiornamento dell'elaborato peritale estimativo tenendo conto dei nuovi dati catastali, aggiornati con variazioni catastali attuate successivamente alla notifica del pignoramento, ed invitando la scrivente a procedere entro il 31/01/2023.

Sudette variazioni catastali, presentate in Catasto dal Tecnico dell'Esecutato in agosto e dicembre 2022, riguardavano diversi mappali ed erano state motivate dalle necessarie correzioni di fusioni, errate, tra mappali con intestazioni diverse: erano state fuse proprietà intestate all'esecutato come beni personali con proprietà intestate all'esecutato in comunione dei beni con la coniuge.

La scrivente, procedendo alle verifiche delle variazioni catastali datate agosto e dicembre 2022, riscontrava alcuni errori e provvedeva ad informarne il redattore, tecnico dell'esecutato. Il tecnico, di sua iniziativa, provvedeva in data 13/01/2023 ad effettuare le rettifiche e le variazioni catastali necessarie per regolarizzare catastalmente in via definitiva i beni che compongono i lotti di vendita.

La scrivente, informato il Giudice, presentava istanza di proroga in attesa dell'evasione delle pratiche da parte del Catasto per poter procedere, successivamente, ad un ulteriore aggiornamento della relazione estimativa. Il Giudice concedeva proroga al 28/02/2023.

Sinteticamente, rispetto alla relazione già depositata, il presente aggiornamento della relazione estimativa prevede ulteriori corpi nei n.2 lotti di vendita:

- il lotto 1 di vendita comprende ulteriori 2 corpi, "corpo E" e "corpo F" che si aggiungono a quelli già individuati (A-B-C-D) nell'elaborato già depositato.

- Il lotto 2 di vendita comprende 3 corpi distinti "corpo A", "corpo B" e "corpo C" anziché il corpo unico individuato nell'elaborato già depositato.

Si pone inoltre l'attenzione sulla circostanza che la recinzione esistente tra il mapp. 336 corrispondente al lotto 1, ed il mappale 602 corrispondente al lotto 2, non sembra coincidere perfettamente con i confini definiti in mappa, tale deduzione deriva solo da un confronto visivo tra la vista zenitale tratta da google maps e l'estratto mappa. In relazione a ciò si ritiene opportuna una verifica strumentale del frazionamento e della effettiva corrispondenza del confine con la recinzione esistente per procedere poi, qualora effettivamente necessario, ad un ritracciamento o allo spostamento della recinzione. Si rinvia alla visione del **doc.16quater agg.2023** schema proprietà/estratti mappa e prob.catastali e del **doc.01bis agg.2023** schema lotti di vendita per la schematizzazione grafica semplificata della problematica.

Gli allegati integrativi predisposti per la redazione dell'aggiornamento di perizia sono elencati ed evidenziati in corsivo e grassetto nel paragrafo in risposta al quesito 11



Beni in **Fosso' (VE)**  
Località/Frazione  
Via Bosello 77

## Lotto: 001 - bifamiliare con scoperto e terreno

### Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

#### La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il certificato ipotecario ventennale presente nel fascicolo della procedura redatto dal Notaio Querci della Rovere è stato aggiornato il 05/10/2022

#### La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Via Bosello è la laterale di una strada provinciale che conduce al centro di Fossò, a sud rispetto al centro. Attraversa un'area prevalentemente residenziale con ampi spazi agricoli o verdi, costeggiata per lunghi tratti su due lati da fossi e da campi, nonché da una successione di lotti con fabbricati isolati di altezza non superiore ai due piani, nonché da pochi capannoni. L'edificazione è riconducibile principalmente agli anni 70 o successivi, generalmente in discrete o buone condizioni manutentive e con rari interventi contemporanei.

**Caratteristiche zona:** periferica buona

**Area urbanistica:** residenziale prevalente a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole media statale ed elementare, materna, istit (entro il raggio di 3 km), farmacie (entro il raggio di 3 km. n.2), uffici postali (n.2 entro il raggio di 3 km), ospedale di Dolo (a 8 km. circa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali agricole **Importanti centri limitrofi:** Chioggia, Venezia, Padova. **Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Venezia e di Chioggia.

**Attrazioni storiche:** ville Venete, Strà, Dolo e Riviera del Brenta.

**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus Piove di Sacco-Dolo-Venezia fermate in via Provinciale est 750 m. circa, stazione ferroviaria Vigonza e Piove di Sacco 12 km. circa, casello Calcroci 5 km. circa, barriera autostradale Mirano Dolo 17 km. circa



**Premessa: per rendere più leggibile la derivazione da provenienza e proprietà attuale è stato redatto ed allegato il doc. 16 quater- schema proprietà / estratti mappa e prob.catastali**

**IDENTIFICATIVO CORPO: A - porzione di bifamiliare ovest.**

Abitazione in villini [A7] - sito in Fossò (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77 –  
Catasto Fabbricati Comune di Fossò fg.11 mapp.336 sub.9

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/2 [REDACTED] in regime di Comunione dei Beni  
Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato -  
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni  
sul debitore: coniugato con [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] – per la quota: 1/2 in comunione di beni - nata a [REDACTED]  
[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: dal 28-09-2022

1 [REDACTED] nata a [REDACTED] - [REDACTED] (1)

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

2 [REDACTED] \* (1) Proprieta' 1/2

in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Immobile: sezione censuaria Comune di Fossò, foglio 11, particella 336, subalterno 9**, indirizzo Via Bosello 77, piano T-1, comune Fossò, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, superficie Totale: 331 m2 Totale: escluse aree scoperte\*\*: 317 m, rendita € 557,77

Derivante da: fg.11 mapp.257

Dati intestazione derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 06/02/1998 Pubblico ufficiale registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 17284.1/2022 - Pratica n. VE0123551 **in atti dal 28/09/2022**

Il bene era precedentemente intestato a [REDACTED] in piena proprietà 1/1.

Ulteriori informazioni: Variazione del 21/03/2017 Pratica n. VE0026208 in atti dal 22/03/2017 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 6556.1/2017)

Mappali Terreni Correlati Codice Comune D748 - Foglio 11 - Particella 336 sub.11 b.c.n.c.

Derivante da: immobili soppressi, originari del precedente Foglio 11 Particella 336 Subalterno 5; Foglio 11 Particella 336 Subalterno 6;

Confini: la part.336 sub 9 confina ad est con il sub.7 ed è circondata a nord, ovest e sud dal terreno correlato part.336 sub.11 bcnc.

**Identificazione b.c.n.c.:**

Intestazione: bcnc partita speciale A;

foglio 11, particella 336, sub.11 Comune di Fossò

Ulteriori informazioni: Unità immobiliare comune alle unità residenziali ai subb.7-9

Derivante da: demolizione parziale del 21/03/2017 pratica n.VE0026209 in atti dal 22/03/2017 demolizione parziale (n.6557.1/2017) immobile predecessore mapp.336 sub.10.

Derivante da mapp.257-256. . Ultima variazione Pratica n. VE0112480 in atti dal 23/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.6225022.22/08/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI



**Confini:** la part. 336 sub.11 confina a nord con part.336 sub.13, a est con part.602, a sud con Via Bosello e part.336 sub.12, a ovest con partt.600.

### **Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

- al piano terra in corrispondenza della centrale termica è rappresentata una finestra anziché la porta accertata. E' stato omesso un gradino nella scala conduce al piano primo;
- al piano primo nel bagno sono rappresentate due porte finestre verso il terrazzino, sono state accertate invece una finestra ed una portafinestra.

Regolarizzabili mediante: variazione in aggiornamento della pianta catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

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

**note:** per quanto riguarda il b.c.n.c. correlato si precisa che non sono state effettuate riconfinamenti e misurazioni strumentali. La conformità geometrica rispetto all'estratto mappa è stata verificata a vista e mediante sovrapposizione grafica tra la foto zenitale su google maps (allegato doc.1) e l'estratto mappa catastale (allegato doc.09) Le recinzioni presenti, qualora non delimitino i confini tra proprietà distinte bensì tra scoperti della medesima proprietà, sembrano coincidere solo approssimativamente con i confini delle unità catastali. In particolare, la recinzione tra il mapp.336 ed il mapp.602 non corrisponde precisamente al tracciato dell'estratto mappa.

In previsione della vendita dei due lotti separati si ritiene necessaria una verifica della corrispondenza tra la recinzione esistente e la pratica di frazionamento catastale dei due mappali per verificare l'effettiva corrispondenza tra recinzione e confine e, in caso di riscontro di effettiva difformità, la rettifica della prima. Il costo di un rilievo topografico per la verifica del frazionamento del solo confine tra mapp.336 e mapp.602, spese tecniche iva ed oneri fiscali compresi è valutato in circa € 1.000,00. Si pone tale costo di verifica a capo al 50% di ciascun lotto di vendita detraendola dall'importo di stima. Si precisa che, non essendo certa la necessità di eventuali correttivi di confine/catastali (infatti la difformità rilevata potrebbe essere riconducibile ad esempio ad una imprecisione dell'estratto mappa ma il frazionamento potrebbe essere corretto) non si individua una spesa ulteriore per il tracciamento del confine e la variazione catastale, che, eventualmente, potrà essere ritenuta compresa nell'importo in detrazione indicato per assenza di garanzia da vizi. La schematizzazione grafica del problema è rappresentata nel doc.16 quater allegato "LOTTE 1-2 schema proprietà/mappe e problematiche catastali"

### **IDENTIFICATIVO CORPO: B - porzione di bifamiliare est.**

Abitazione in villini [A7] sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77.

Catasto Fabbricati Comune di Fossò fg.11 mapp.336 sub.7

### **Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/2 [REDACTED] in regime di Comunione dei Beni

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

### **Eventuali comproprietari:**

[REDACTED]

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

Intestazione: dal 28/09/2022

1 [REDACTED] \* (1)

Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



2 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2  
 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
**Immobile:** dal 22-03-2017, sezione censuaria Comune di Fossò, foglio 11, particella 336, subalterno 7, indirizzo Via Bosello 77, piano T-1, comune Fossò, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale: 158 m2 Totale: escluse aree scoperte: 153 m, rendita € 371,85  
Derivante da: fg.11 mapp.257  
Dati intestazione derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 06/02/1998 Pubblico ufficiale 0 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 17284.1/2022 - Pratica n. VE0123551 in atti dal 28/09/2022.  
 Precedentemente il bene era intestato a [REDACTED]

#### Ulteriori informazioni

Mappali Terreni Correlati Codice Comune D748 - Foglio 11 - Particella 336 sub.11 b.c.n.c.  
Derivante da: : VARIAZIONE del 13/05/2014 Pratica n. VE0119759 in atti dal 13/05/2014 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.77722.1/2014). Immobili soppressi, originari del precedente Foglio 11 Particella 336 Subalterno 1 Foglio 11 Particella 336 Subalterno 2 Foglio 11 Particella 336 Subalterno 3  
Confini: la part.336 sub 7 confina ad ovest con il sub. 9 e circondata a nord est e sud con il terreno al sub.11 b.c.n.c.

#### **Identificazione b.c.n.c.:**

Intestazione: b.c.n.c. partita speciale A;  
 foglio 11, particella 336, sub.11 Comune di Fossò  
Ulteriori informazioni: Unità immobiliare comune alle unità residenziali ai subb.7-9  
Derivante da: demolizione parziale del 21/03/2017 pratica n.VE0026209 in atti dal 22/03/2017 demolizione parziale (n.6557.1/2017) immobile predecessore mapp.336 sub.10 Derivante da mapp.257-256. Ultima variazione Pratica n. VE0112480 in atti dal 23/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.6225022.22/08/2022 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Confini: la part. 336 sub.11 confina a nord con part.336 sub.13, a est con part.602, a sud con Via Bosello e part.336 sub.12, a ovest con partt.600.

#### **Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 omessa la rappresentazione della finestra nel vano scala.  
 Regularizzabili mediante: variazione catastale in aggiornamento della planimetria in aggiornamento: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

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

**note:** per quanto riguarda il b.c.n.c. correlato si precisa che non sono state effettuate riconfinamenti e misurazioni strumentali. La conformità geometrica rispetto all'estratto mappa è stata verificata a vista e mediante sovrapposizione grafica tra la foto zenitale su google maps (allegato doc.1) e l'estratto mappa catastale (allegato doc.09) Le recinzioni presenti, qualora non delimitino i confini tra proprietà distinte bensì tra scoperti della medesima proprietà, sembrano coincidere solo approssimativamente con i confini delle unità catastali. In particolare, la recinzione tra il mapp.336 ed il mapp.602 non corrisponde precisamente al tracciato dell'estratto mappa.  
 In previsione della vendita dei due lotti separati si ritiene necessaria una verifica della corrispondenza tra la recinzione esistente e la pratica di frazionamento catastale dei due mappali per verificare l'effettiva corrispondenza tra recinzione e confine e, in caso di riscontro di effettiva



difformità, la rettifica della prima. Il costo di un rilievo topografico per la verifica del frazionamento del solo confine tra mapp.336 e mapp.602, spese tecniche iva ed oneri fiscali compresi è valutato in circa € 1.000,00. Si pone tale costo di verifica a capo al 50% di ciascun lotto di vendita detraendola dall'importo di stima. Si precisa che, non essendo certa la necessità di eventuali correttivi di confine/catastali (infatti la difformità rilevata potrebbe essere riconducibile ad esempio ad una imprecisione dell'estratto mappa ma il frazionamento potrebbe essere corretto) non si individua una spesa ulteriore per il tracciamento del confine e la variazione catastale, che, eventualmente, potrà essere ritenuta compresa nell'importo in detrazione indicato per assenza di garanzia da vizi. La schematizzazione grafica del problema è rappresentata nel doc.16 quater allegato "LOTTI 1-2 schema proprietà/mappe e problematiche catastali"

#### **IDENTIFICATIVO CORPO: C - terreno agricolo.**

sito in Fosso' (VE) CAP: 30030

Catasto Terreni Comune di Fossò fg.11 mapp.596

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà – bene personale

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio [REDACTED]

Note [REDACTED] coniuge in comunione dei beni.

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

Intestazione [REDACTED] \* Proprietà

1/1 bene personale,

**Immobile: sezione censuaria Comune di Fossò, foglio 11, particella 596**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 9.21, reddito dominicale: € 7,81, reddito agrario: € 5,47

Derivante da: frazionamento del 05/05/2014 deriva da part.469, deriva per frazionamento da part.116

Confini: confina a nord con part.517, a est con part.336 sub.13, a sud con part.600, a ovest con part.50

#### **Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

A vista la conformazione regolare accertata in sopralluogo corrisponde a quella del grafico di estratto mappa.

**Note:** si precisa che non sono state effettuate verifiche strumentali inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale. La conformità rispetto all'estratto mappa è stata verificato a vista e mediante sovrapposizione grafica tra google maps e l'estratto mappa catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

#### **IDENTIFICATIVO CORPO: D - area Urbana.**

sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello

Catasto Fabbricati Comune di Fossò fg.11 part.600

#### **Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] in regime di Comunione dei Beni

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato -



Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]  
[REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: dal 28/09/2022

3 [REDACTED] nata a [REDACTED] (1)

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

4 [REDACTED] 1) Proprieta' 1/2

in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Immobile:** sezione censuaria Comune di Fossò, foglio 11, particella 600, indirizzo Via Bosello, piano T, comune Fossò, categoria F/1, classe , consistenza 750 mq., rendita € /

Derivante da: fg.11 mapp.256-257

Intestazione Derivante da: Voltura d'Ufficio del 15/04/2014 RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n.26.1/2023 – Pratica n.VE0006732 in atti dal 03/01/2023.

Confini: confina a nord con part.596, a est con part.336, a sud con Via Bosello, a ovest con part.50

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna. A vista la conformazione regolare accertata in sopralluogo corrisponde a quella del grafico di estratto mappa.

**Note:** si precisa che non sono state effettuate verifiche strumentali inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale. La conformità rispetto all'estratto mappa è stata verificato a vista e mediante sovrapposizione grafica tra la foto zenitale su google maps e l'estratto mappa catastale.

Si evidenzia che l'intestazione è stata rettificata in data 03/01/2023.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

##### **IDENTIFICATIVO CORPO: E - area Urbana.**

sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello

Catasto Fabbricati Comune di Fossò fg.11 part.336 sub.12

#### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] in regime di Comunione dei Beni

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni

sul debitore: coniugato con [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

1 [REDACTED] \* (1)

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

[REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED] \* (1) Proprieta' 1/2 in

regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**immobile:** sezione censuaria Comune di Fossò fg.11 part.336 sub.12, classamento F/1 area urbana,





consistenza 16 mq.

Derivante da: VARIAZIONE del 13/01/2023 Pratica n. VE0023009 in atti dal 16/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.138129.13/01/2023 ESATTA CONSISTENZA (n. 23009.1/2023)

Derivante da: mapp.206.

Confini: a nord mapp.336 sub.11, a est mapp.602 sub. 6, a sud e ad ovest via Bosello.

**Irregolarità e Spese:** /

**Note:** si precisa che non sono state effettuate verifiche strumentali inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;**

**IDENTIFICATIVO CORPO: F - area Urbana.**

sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello

catasto Fabbricati Comune di Fossò fg.11 part.336 sub.13

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] - bene personale

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

intestazione

[REDACTED] nato a [REDACTED] \* (1) Proprieta' 1/1.  
Volturazione d'ufficio del 13/05/2014 - ESATTA INTESTAZIONE CATASTALE Voltura n.1598.1/2023-  
pratica n.VE0027770 in atti dal 30/01/2023

**immobile:** sezione censuaria Comune di Fossò fg.11 part. 336 sub.13, classamento F/1 area urbana, consistenza 1229 mq.

Derivante da: mapp.116

Derivante da: 22/08/2022 Pratica n. VE0112482 in atti dal 23/08/2022 Protocollo SCORPORO AREA DI CORTE (n. 112482.1/2022

Confini: a nord mapp.517, in senso orario a est mapp.602, a sud mapp.336 sub.11, a ovest mapp. 596.

**Irregolarità e Spese:** /

**Note:** si precisa che non sono state effettuate verifiche strumentali inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;**



## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: 1976/023**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: Licenza Edilizia**

Per lavori: costruzione civile abitazione

**Oggetto: nuova costruzione**

Presentazione in data 16/01/1976 al n. di prot. 23

**Rilascio in data 20/02/1976**

**Abitabilità in data 30/12/1978 al n. di prot. 23**

NOTE: Il certificato di abitabilità dichiara abitabile "la costruzione uso civile abitazione di piani n.2 e vani n.6.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di bifamiliare ovest

**Numero pratica: 208/C/88**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria l.n.47/85**

Per lavori: sanatoria per opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

**Oggetto: sanatoria edilizia l.47/85**

Presentazione in data 13/12/1986 al n. di prot. 6177

**Rilascio in data 24/07/1998 al n. di prot. 157**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di bifamiliare ovest

**Numero pratica: 2135**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria (DPR n°380 del 06/06/2001 e s.m.i.)**

Note tipo pratica: diniiegata con provvedimento prot.10800 del 09/11/2012 Per lavori: per sanatoria opere su fabbricati

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 02/03/2012 al n. di prot. 2135

**La sanatoria non è stata rilasciata.**

NOTE: la sanatoria è stata diniiegata. Successivamente era prodotta dalla P.A. l'ordinanza di rimessa in pristino ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 per interventi eseguiti in assenza e difformità ai titoli edilizi (doc.60 allegato).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di bifamiliare ovest

**Numero pratica: 2013/004**

Intestazione [REDACTED]

**Tipo pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria (DPR n°380 del 06/06/2001 e s.m.i.)** Per lavori: sanatoria fabbricato C ad uso residenziale e pompeiana/posto auto **Oggetto: sanatoria per modifiche interne ed esterne**

Presentazione in data 01/11/2013 al n. di prot. 367

**Rilascio in data 01/07/2014 al n. di prot. 2013004 con condizioni**

NOTE: trattavasi di richiesta di sanatoria presentata a seguito di emissione di ordinanza di rimessa in pristino dello stato dei luoghi numero 42 del 18/12/2012 (doc.60 allegato) l'atto veniva rilasciato con alcune prescrizioni che si riportano a seguire:



*"- i pluviali ove ragionevolmente possibile dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche (...) . dopo il rilascio del titolo edilizio a sanatoria dovrà essere presentata richiesta di agibilità del fabbricato*  
- vengano utilizzate buone norme costruttive secondo quanto previsto dalla circolare del "Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26/09/2007" - sia rispettato quanto previsto dall'articolo 58 delle NTO (...)  
- sia rispettato l'articolo 59 delle NTO - dal presente provvedimento di sanatoria è esclusa la pompeiana/posto auto"

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - porzione di bifamiliare ovest

**Numero pratica: 2135**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria** (DPR n°380 del 06/06/2001 e s.m.i.) Note tipo pratica: diniegata con provvedimento prot.10800 del 09/11/2012

Per lavori: per sanatoria opere su fabbricati Oggetto: ristrutturazione presentazione in data 02/03/2012 al n. di prot. 2135

**La pratica è stata diniegata.**

**NOTE:** la sanatoria è stata diniegata. Successivamente era prodotta dalla P.A. l'ordinanza di rimessa in pristino ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 per interventi eseguiti in assenza e difformità ai titoli edilizi (doc.60).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di bifamiliare est

**Numero pratica: 1976/023** Intestazione: [REDACTED] **pratica: Licenza Edilizia**

Per lavori: costruzione civile abitazione Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/01/1976 al n. di prot. 23

**Rilascio in data 20/02/1976 al n. di prot. Abitabilità in data 30/12/1978 al n. di prot. 23**

**NOTE:** Il certificato di abitabilità dichiara abitabile "la costruzione uso civile abitazione di piani n.2 e vani n.6"

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di bifamiliare est

**Numero pratica: 208/C/88**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria l.n.47/85

**Per lavori: sanatoria per opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.**

Oggetto: sanatoria edilizia l.47/85

Presentazione in data 13/12/1986 al n. di prot. 6177

**Rilascio in data 24/07/1998 al n. di prot. 157**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di bifamiliare est

**Numero pratica: 2013/004**

Intestazione [REDACTED]

**Tipo pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria (DPR n°380 del 06/06/2001 e s.m.i.)** Per lavori: sanatoria fabbricato C ad uso residenziale e pompeiana/posto auto Oggetto: sanatoria per modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 01/11/2013 al n. di prot. 367

**Rilascio in data 01/07/2014 al n. di prot. 2013004 con condizioni**

**NOTE:** trattavasi di richiesta di sanatoria presentata a seguito di emissione di ordinanza di rimessa in pristino dello stato dei luoghi numero 42 del 18/12/2012 (doc.60 allegato) l'atto veniva rilasciato con alcune prescrizioni che si riportano a seguire:

*"- i pluviali ove ragionevolmente possibile dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche (...) . dopo il rilascio del titolo*



edilizio a sanatoria dovrà essere presentata richiesta di agibilità del fabbricato

- vengano utilizzate buone norme costruttive secondo quanto previsto dalla circolare del "Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26/09/2007" - sia rispettato quanto previsto dall'articolo 58 delle NTO (...)
- sia rispettato l'articolo 59 delle NTO - dal presente provvedimento di sanatoria è esclusa la pompeiana/posto auto"

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - porzione di bifamiliare est

#### 4.1.1 Conformità edilizia

**Abitazione in villini [A7]**

**Corpo A – porzione di bifamiliare ovest:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

- Piano terra: cambio utilizzo del locale magazzino, trasformato in bagno/lavanderia. Modifiche forometriche nelle altezze di alcune finestre e apertura di una porta in luogo della finestra nella c.t.;
- Aggiunta di un gradino;
- h. Interna compresa tra 222 e 217 cm.;
- Piano primo: lieve spostamento di divisorio su camera con affaccio a nord; tamponamento parziale di una porta finestra per farla diventare finestra nel bagno; lievi modifiche forometriche su finestre lato nord e sud;
- posa in opera di un serramento esterno protettivo sul lato nord della terrazza;

**Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria**

predisposizione pratica edilizia in sanatoria per opere edili previa predisposizione variante impianto fognario volta al rilascio dell'autorizzazione all'allaccio dello scarico del bagno da sanare alle condutture esistenti, diritti e sanzioni compresi, si valuta circa: € 4.350,00

Oneri Totali: **€ 4.350,00**

**Note:** si precisa che l'importo della sanzione compresa nella cifra di cui sopra è indicativo. L'importo della sanzione sarà definito dalla P.A. solo a seguito istruttoria di una pratica di sanatoria. Per quanto riguarda le spese tecniche, corrispondenti ai corrispettivi professionali per la redazione delle pratiche, compresi negli oneri di regolarizzazione, per il calcolo si è fatto ricorso al principio della consuetudine.

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

**note:** si precisa inoltre che in difformità alle prescrizioni del titolo di sanatoria 2013/004:

- non è stato provveduto alla rimozione della pompeiana /posto auto. L'importo corrispondente alla demolizione è stato considerato nella valorizzazione del lotto complessivo in risposta al quesito 8.
- non è stato rinnovata la richiesta di agibilità;\_

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – porzione di bifamiliare ovest**

**Abitazione in villini [A7]**

**Corpo B – porzione di bifamiliare est:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

- al piano primo: modesta modifica del foro finestra verso sud; spostamento foro porta dal disimpegno al vano scala; apertura di finestra nel vano scala;
- al piano terra: modeste modifiche di n.2 fori finestra verso nord ed uno verso sud;



variazione h. interna compresa tra 217,4 cm e 217;

**Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria**

per diritti di segreteria, sanzioni e spese tecniche si valuta circa: € 2.850,00

Oneri Totali: **€ 2.850,00**

**Note:** si precisa che l'importo della sanzione compresa nella cifra di cui sopra è indicativo. L'importo esatto sarà definito dalla P.A. solo a seguito istruttoria di una pratica di sanatoria.

Per quanto riguarda le spese tecniche, corrispondenti ai corrispettivi professionali per la redazione delle pratiche, compresi negli oneri di regolarizzazione, per il calcolo si è fatto ricorso al principio della consuetudine.

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

**note:** in difformità alle prescrizioni del titolo di sanatoria 2013/004:

- non è stato provveduto alla rimozione della pompeiana /posto auto. L'importo corrispondente alla demolizione è stato considerato nella valorizzazione del lotto complessivo in risposta al quesito 8;

- non è stato rinnovata la richiesta di agibilità;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B – porzione di bifamiliare est**

Note generali sulla conformità:

La scrivente c.t.u. con riferimento alla richiesta di accesso atti edilizi effettuata presso comune di Fossò Venezia e delle successive pratiche ricevute/visionate come sopra elencate, non può escludere a priori la sussistenza di altre ulteriori pratiche edilizie relative a quanto oggetto di perizia depositate negli archivi comunali rispetto a quelle effettivamente trasmesse alla scrivente. Si precisa infatti che la scrivente c.t.u. non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale né al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A. Si evidenzia inoltre che l'archivio potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni etc protocollati nel tempo e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/ o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditta proprietaria proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastica/catastali errati, o non essere presenti in archivio per altre diverse ragioni.

**Terreni**

**Corpo C – terreno agricolo**

Nessuna pratica edilizia, non sussistono costruzioni

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - terreno agricolo

**Fabbricati**

**Corpo D – area urbana**

Nessuna pratica edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - area Urbana

**Corpo E – area urbana**

Nessuna pratica edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - area Urbana

**Corpo F – area urbana**

Nessuna pratica edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - area Urbana



4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7] Corpo A**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano degli interventi 10 a Variante
<b>In forza della delibera:</b>	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021
<b>Zona omogenea:</b>	C1.1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>ART. 53 - Zone "C1.1" 1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento fino ad un massimo di 800mc compreso l'esistente, nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:</p> <p>a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; 3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:</p> <p>a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni, b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse; c. sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada; d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti; 4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo. 5. Nelle zone "C1.1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%. si riportano, quale riferimento del succitato art.53:</p>



ART. 19 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere 1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le volumetrie massime consentite e le destinazioni d'uso previste dal P.I. 2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste delle presenti NTO e dalle vigenti leggi. ART. 20 - Deroghe 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. 2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. 3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili. si riporta inoltre stralcio dell'art.17: ART. 17 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A e Unità Edilizie 1. In tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di P.U.A. preventivamente richiesto dal

P.I.: a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani; c. il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri. 2. Con esclusione della zona E, l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale, in misura non superiore a mc 150, anche con interventi frazionati, per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del P.A.T. con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente/i



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	6,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	150 mc art.17 NTO del P.I. (per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del P.A.T. con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Note:**

riguardo al P.G.R.A. (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato con delibera n. 3 del 21 12 20 21 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla GU n. 29 del 4/02/20 22. **L'area oggetto di analisi è zona di attenzione idraulica e rischio idraulico medio R2.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest**





**Abitazione in villini [A7] Corpo B:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano degli interventi 10 a Variante
<b>In forza della delibera:</b>	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021
<b>Zona omogenea:</b>	C1.1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>ART. 53 - Zone "C1.1"</p> <p>1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento fino ad un massimo di 800mc compreso l'esistente, nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.</p> <p>2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:</p> <p>a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; b. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.</p> <p>3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:</p> <p>a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni,</p> <p>b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse;</p> <p>c. sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;</p>



d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti;

4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

5. Nelle zone "C1.1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%. si riportano, quale riferimento del succitato art.53:

ART. 19 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere

1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le volumetrie massime consentite e le destinazioni d'uso previste dal P.I. 2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste delle presenti NTO e dalle vigenti leggi.

ART. 20 - Deroghe

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. 3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili. si riporta inoltre stralcio dell'art.17:

ART. 17 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A e Unità Edilizie

1. In tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito



	<p>l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.: a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani; c. il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri.</p> <p>2. Con esclusione della zona E, l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale, in misura non superiore a mc 150, anche con interventi frazionati, per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del P.A.T. con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente/i</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	40%
<b>Altezza massima ammessa:</b>	6,50
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	SI
<b>Se si, quanto:</b>	150 mc art.17 NTO del P.I. (per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del P.A.T. con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esiste

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Note:

riguardo al P.G.R.A. (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato con delibera n. 3 del 21 12 20 21 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla GU n. 29 del 4/02/20 22. **L'area oggetto di analisi è zona di attenzione idraulica e rischio idraulico medio R2.**

**Dati precedenti relativi ai Corpo: B - porzione di bifamiliare est**



Terreni agricoli - Corpo C

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano degli interventi 10a Variante
<b>In forza della delibera:</b>	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021
<b>Zona omogenea:</b>	C1.1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>ART. 53 - Zone "C1.1" 1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento fino ad un massimo di 800mc compreso l'esistente, nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.: a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; b. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.</p> <p>3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla: a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni, b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse; c. sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada; d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti; 4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo. 5. Nelle zone "C1.1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei</p>



piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%. si riportano, quale riferimento del succitato art.53: ART. 19 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere 1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le volumetrie massime consentite e le destinazioni d'uso previste dal P.I. 2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste delle presenti NTO e dalle vigenti leggi. ART. 20 - Deroghe 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. 2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. 3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili. si riporta inoltre stralcio dell'art.17: ART. 17 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A e Unità Edilizie 1. In tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.: a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani; c. il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri. 2. Con esclusione della zona E, l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale, in misura non superiore a mc 150, anche con interventi frazionati, per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del



	P.A.T. con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente/i
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	40%
<b>Altezza massima ammessa:</b>	6,50
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Se si, quanto:</b>	
<b>Altro:</b>	si precisa, per completezza di informazione, che tale bene, unitamente ai contigui mapp.600 e mapp. 602, compresi nel presente lotto di vendita, non sono edificabili ma potrebbero essere oggetto di richiesta di attribuzione di crediti edilizi mediante manifestazione di interesse da presentare al Comune di Fossò in occasione della prossima variante di piano urbanistico. Secondo quanto informalmente confermato dalla P.A. la zona urbanistica nonché la dimensione e conformazione dei terreni, sono elementi per i quali si può ragionevolmente presumere che la domanda verrebbe accolta, le cubature potenzialmente disponibili da P.I. per le quali è possibile chiedere attribuzione, con motivato studio di fattibilità a supporto, sono alternativamente di 450-600-750-900 mc. Le distanze dai confini dei fabbricati dei lotti contigui consentono valutazioni in tal senso.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Note:

riguardo al P.G.R.A. (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato con delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla GU n. 29 del 4/02/2022. **L'area oggetto di analisi è zona di attenzione idraulica e rischio idraulico medio R2.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo**



## Area Urbana - Corpi D, F:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano degli interventi 10 a Variante
<b>In forza della delibera:</b>	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021
<b>Zona omogenea:</b>	C1.1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>ART. 53 - Zone "C1.1" 1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento fino ad un massimo di 800mc compreso l'esistente, nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.: a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; b. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.</p> <p>3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla: a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni, b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse; c. sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada; d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti; 4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo. 5. Nelle zone "C1.1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e</p>



rapporto di copertura pari a 40%. si riportano, quale riferimento del succitato art.53: ART. 19 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere 1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le volumetrie massime consentite e le destinazioni d'uso previste dal P.I. 2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste delle presenti NTO e dalle vigenti leggi. ART. 20 - Deroghe 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. 2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. 3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili. si riporta inoltre stralcio dell'art.17: ART. 17 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A e Unità Edilizie 1. In tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.: a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani; c. il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri. 2. Con esclusione della zona E, l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale, in misura non superiore a mc 150, anche con interventi frazionati, per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del P.A.T. con aumento del numero delle unità





	abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente/i
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	40%
<b>Altezza massima ammessa:</b>	6,50
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Se si, quanto:</b>	
<b>Altro:</b>	<p>si precisa, per completezza di informazione, che tale bene, unitamente ai contigui mapp.596 ed il vicino mapp. 602, compresi nel presente lotto di vendita, non sono edificabili ma potrebbero essere oggetto di richiesta di attribuzione di crediti edilizi mediante manifestazione di interesse da presentare al Comune di Fossò in occasione della prossima variante di piano urbanistico. Secondo quanto informalmente riferito dalla P.A. la zona urbanistica nonchè la dimensione e conformazione dei terreni, sono elementi per i quali si può ragionevolmente presumere che la domanda verrebbe accolta, le cubature potenzialmente disponibili da P.I. possono essere alternativamente di 450-600-750-900 mc. Le distanze dai confini dei fabbricati dei lotti contigui consentono valutazioni in tal senso.</p>

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Note:

riguardo al P.G.R.A. (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato con delibera n. 3 del 21 12 20 21 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla GU n. 29 del 4/02/20 22. **L'area oggetto di analisi è zona di attenzione idraulica e rischio idraulico medio R2.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D- F - area Urbana**



Area urbana: Corpo E

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano degli interventi 10 a Variante
<b>In forza della delibera:</b>	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021
<b>Zona omogenea:</b>	C1.1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	ART. 53 - Zone "C1.1"
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	40%
<b>Altezza massima ammessa:</b>	6,50
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Se si, quanto:</b>	
<b>Altro:</b>	si precisa che, data la modesta dimensione (16 mq.) tale bene può essere fuso con il mapp.336 sub.11 per un riordino catastale e riduzione dei mappali.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Note:

riguardo al P.G.R.A. (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato con delibera n. 3 del 21 12 20 21 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla GU n. 29 del 4/02/20 22. **L'area oggetto di analisi è zona di attenzione idraulica e rischio idraulico medio R2.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - area Urbana**



**Descrizione: Abitazione in villini [A7] - CORPO A - porzione di bifamiliare ovest**

la porzione di bifamiliare in esame è quella di maggiori dimensioni. La superficie residenziale abitabile è situata al piano primo, vi si accede salendo una scala esterna dal giardino fronte strada ed attraversando un terrazzino. Il terrazzino corre lungo il lato sud del prospetto e gira proseguendo lungo quello ovest allargandosi in corrispondenza della cucina, in misura sufficiente ampia per collocare un tavolo da pranzo. Alla destra della scala il terrazzino corre, senza alcun elemento di separazione o chiusura, lungo il prospetto sud anche in corrispondenza della seconda unità residenziale, compresa nel presente lotto di vendita qual e corpo B.

Si entra in un ampio spazio soggiorno, illuminato naturalmente con finestre a sud e ad ovest, dotato di un caminetto in angolo. Dal soggiorno si accede alla cucina con finestra a nord, verso lo scoperto di proprietà, ed a ovest verso la terrazza, nonché al vano scala che scende al piano terra.

A est del soggiorno si trova la zona notte con tre ampie camere (17 mq, 18 mq, e 12 mq circa) ed un bagno che si aprono sul disimpegno. Due camere hanno affaccio a sud, la terza ed il bagno si affacciano a nord in corrispondenza di un ulteriore poggiolo. Il sottotetto non è accessibile.

L'appartamento è luminoso, affaccia sul verde ed è contiguo solo sul lato est con l'unità individuata al sub.7, corpo B del presente lotto di vendita.

Al piano terra sono situati i locali accessori, magazzini nonché la centrale termica con uscita diretta all'esterno.

L'ambiente centrale del piano terra ha destinazione d'uso catastale "garage", sebbene non sia utilizzato in tal senso, si apre verso ovest, con apertura di dimensione coerente con la definizione catastale, sotto il portico corrispondente alla terrazza della cucina soprastante.

Tutti i locali del piano terra sono finestrati con apertura con davanzale ad m.1,40 circa dal calpestio. Il piano terra in proiezione dell'appartamento sopra descritto è accatastato quale pertinenza di quello, attualmente è in collegamento con l'altra porzione di piano terra, in proiezione dell'appartamento al sub.9 individuato quale corpo B del presente lotto di vendita.

Il piano terra, data l'altezza interna, può essere solo accessorio all'abitazione al piano primo. Il b.c.n.c. al sub.11 pertinenziale è di circa 1160 mq, comune ed indiviso con l'altra unità della bifamiliare.

La porzione di scoperto compresa tra via Bosello e l'edificio è mantenuta a giardino, curato ed in ottime condizioni. Vi è un accesso pedonale ed uno carraio da via Bosello per ciascuna delle due unità.

Sul retro della casa a nord vi è una modesta porzione di scoperto parzialmente pavimentata per il ricovero delle auto in prossimità del fabbricato; lo spazio è dotato di una struttura in metallo con telo impermeabile non regolare né sanabile. Oltre la pavimentazione il lotto al sub.13, area urbana (individuata quale corpo F), è mantenuto a prato fatto salvo un appezzamento coltivato ad orto, protetto da una recinzione.

Una siepe sul fondo è a confine tra quest'ultimo corpo F e le altre proprietà. A ovest l'area urbana corpo F è contigua al mapp. 596, corpo C, il confine è privo di recinzione. Analogamente privo di recinzione è il confine comune tra il mapp. 596 corpo C, ed il mapp.600 corpo D. Ne deriva che il b.c.n.c. comune alle due abitazioni, e le aree urbane individuate quali corpi E (sub.12) ed F (sub.13), ed infine il mapp.596, corpo C ed il mapp. 600 corpo D costituiscono attualmente un unico grande giardino/terreno ad uso della bifamiliare.

Si evidenzia che l'unità è dotata di certificato di abitabilità, ottenuto a seguito costruzione, ma il rilascio del permesso di costruire in sanatoria richiesto nel 2014 per regolarizzare gli abusi poneva la prescrizione di provvedere al rinnovo della stessa. Non è stato adempiuto.



**1. Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] in regime di Comunione dei Beni con la coniuge [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato -  
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] - Quota: 1/2 in comunione dei beni

superficie complessiva:

lorda residenziale al p.1 164 mq circa

lorda residenziale accessoria al p.t. 159 mq circa

terrazzini: 70 mq circa

E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78 m al p.1, da 2,17 a 2,20 m. al p.t

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

Superficie complessiva scoperto circa mq 725,76 mq calcolati dall 'EU proporzionalmente tra le due unità

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto accertabile a vista non si sono riscontrate particolari criticità. Il fabbricato e gli scoperti appaiono oggi in condizioni manutentive buone o molto buone, curati ed in ordine.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone <u>Note:</u> il cancello pedonale è protetto da una piccola copertura in alluminio verniciato con copertura in policarbonato. Presente anche cancello carraio elettrocomandato a scorrere (FAAC). Tra lo scoperto pavimentato sul retro della casa e l'orto, nonché tra lo stesso ed il mapp.600 e tra lo stesso ed il lotto 2, cancelletto in alluminio con rete metallica plastificata, apertura manuale.
Infissi esterni	tipologia: a una o due ante a battente materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone <u>Note:</u> a lato nord ed ovest p.1 sono in legno vetro singolo protetti da serramenti anodizzati e tapparelle. Al piano terra i serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro semplice ed inferrate in alluminio. Tutti i serramenti sono dotati di zanzariere
Pareti esterne	materiale: blocchi di laterizio; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco condizioni: buone
pavimentazione esterna	materiale: betonelle in cls condizioni: ottime <u>Note:</u> i percorsi pedonali dal cancello fronte strada alle abitazioni sono in lastre prefabbricate di cls e ghiaino lavato. La pavimentazione esterna nel portico è ceramica.
pavimentazione interna	materiale: piastrelle in grès condizioni: buone



	<p><u>Note:</u> al piano terra la pavimentazione originaria risalente presumibilmente al momento della costruzione si trova in ct ed in un ripostiglio, sul pavimento dei restanti locali è stato più recentemente posato ulteriore strato di piastrelle 33x33</p>
portone ingresso	<p>tipologia: una anta a battente e porzioni fisse materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone</p> <p><u>Note:</u> al piano terra, in corrispondenza del garage, serramento in alluminio verniciato e vetro</p>
Scale	<p>posizione: interna a due rampe rivestimento: marmo condizioni: buone</p> <p><u>Note:</u> con parapetto in ferroverniciato e corrimano in legno</p>
Impianti	
condizionamento	<p>tipologia: autonomo; diffusori: split; condizioni: buone; conformità: non disponibile</p> <p>Riferito limitatamente a: riferito al piano primo</p> <p><u>Note:</u> l'unità motocondensante esterna è situata nel terrazzino lato nord. Il sistema è dual split con uno split collocato nella zona giorno e uno nel disimpegno della zona notte.</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: non disponibile</p> <p><u>Note:</u> il contatore è unico e comune alle due unità abitative Fognatura tipologia: mista; recapito: collettore o rete comunale; conformità: si presume rispettoso delle vigenti normative;</p> <p><u>Note:</u> si assume correttamente progettato e costruito in quanto condizione necessaria al rilascio del PdC in sanatoria 2013/004 Quanto sopra fatto salvo l'allaccio del bagno da regolarizzare al piano terra per la cui sanatoria sarà necessario presentare variante in adeguamento dell'impianto fognario e dell'autorizzazione allo scarico.</p>
Gas	<p>tipologia: da cucina; alimentazione: bombole situate esternamente in vicinanza del portico; rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: non disponibile.</p> <p><u>Note:</u> n.2 bombole. Si riferisce che al piano terra è allestita una cucina nel locale magazzino da 30 mq. La proprietà riferisce che non è dotata di gas.</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: buone conformità: da verificare</p> <p><u>Note:</u> il contatore è unico e comune alle due unità abitative collocato su area esterna pertinenziale in prossimità dell'accesso pedonale.</p>
Termico	<p>tipologia: centralizzato; alimentazione: gasolio; diffusori: termosifoni in ghisa ed in alluminio; condizioni: buone; conformità: collocazione serbatoio non a norma, caldaia collaudata.</p> <p><u>Note:</u> nella centrale termica è presente una caldaia Buderus modello Gb 125 BE a basamento dotata di libretto potenza termica utile nominale Pn max 21,8 kw, installata ad ottobre 2018, codice catasto 202100070148 chiave 608177a5b.</p> <p>Nella centrale termica è altresì presente un boiler ELBI da 200 litri ed un boiler Solaic da 500 litri.</p> <p>Il serbatoio del gasolio collocato esternamente è circa ø134, l.156 E' installato in copertura un impianto solare termico per produzione acqua calda. I pannelli sono installati sulla falda di copertura sud in</p>



corrispondenza dell'altra unità della bifamiliare.

In soggiorno al piano primo è installata una stufa a pellet.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli

accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo.

I terrazzi comunicanti con i vani principali sono calcolati nella misura del 30% sino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente.

Le pertinenze accessorie sono computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i locali principali, del 25% negli altri casi.

Il giardino è calcolato sul valore di superficie catastale dell'EU escluso il sedime dei fabbricati ivi insistenti delle aree urbane (corpi E ed F) e proporzionalmente diviso tra le due unità che costituiscono la bifamiliare.

Non sono computate le superfici aventi altezza utile inferiore a m.1,50. (fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").

La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione.

Per quanto riguarda il giardino pertinente ai fabbricati che vi insistono, il cui valore comunemente si intende compreso nell'importo di stima dei fabbricati, nello specifico caso in esame data la sua consistenza e natura, si è ritenuto opportuno attribuirvi una valutazione specifica, in quanto qualificante notevolmente le unità residenziali che vi insistono.

Viene dunque calcolata proporzionalmente la superficie pertinente a ciascuna delle due unità pignorate: la superficie dell'ente urbano di 2668 mq, detratta la superficie coperta della bifamiliare, il corpo E ed il corpo F, risulta di circa 1160 mq che possono essere attribuiti in quota proporzionalmente calcolata al sub.9 (corpo A) nella misura di 725,76 mq circa, ed al sub 7 (corpo B) nella misura di 434,24 mq circa.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	164,00	1,00	164,00	€ 1.067,00
Garage	sup lorda di pavimento	0	22,00	0,50	11,00	€ 1.067,00
accessori (pt)	sup lorda di pavimento	0	153,00	0,50	76,50	€ 1.067,00
verde pertinenziale	sup lorda di pavimento	0	725,76	1,00	725,76	€ 12,00
Terrazzo sud ovest sino a 25 mq	Sup.lorda di pavimento	0	25,00	0,30	7,50	€ 1.067,00
terrazzo sud-ovest oltre 25 mq.	sup lorda di pavimento	0	34,00	0,10	3,40	€ 1.067,00
terrazzo nord	sup lorda di pavimento	0	10,00	0,30	3,00	€ 1.067,00



			<b>1.133,76</b>		<b>991,16</b>	
--	--	--	-----------------	--	---------------	--

Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura.

### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 -1 Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

### **Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al CORPO B - porzione di bifamiliare est**

la porzione di bifamiliare in esame è quella di dimensioni più contenute situata ad est.

La superficie residenziale abitabile è situata al piano primo, vi si accede salendo una scala esterna dal giardino fronte strada ed attraversando un terrazzino. Il terrazzino corre lungo tutto il lato sud del prospetto della bifamiliare. La porzione di terrazzino pertinenziale al presente sub. 7 è in comunicazione diretta con quello che fronteggia la contigua unità al sub 9, compresa anch'essa nel presente lotto di vendita.

Si entra in un ampio soggiorno con angolo cottura, illuminato naturalmente da sud. Dal soggiorno si accede alla zona notte, attraverso un piccolo disimpegno su cui affacciano due ampie camere, una da 12 mq circa con finestra a nord ed una da 17mq circa con affaccio a nord e ad est, nonché un bagno finestrato.

L'appartamento è luminoso ed affaccia sul verde. Al piano terra, cui si accede da una scala separata dal soggiorno con un disimpegno, sono situati i locali accessori, due ampi magazzini, uno dei quali con accesso diretto dall'esterno con foro ampio 220 cm dotato di vetrata, ed un bagno/lavanderia finestrato disimpegnato. Il piano terra in proiezione dell'appartamento sopra descritto è accatastato quale pertinenza di quello, attualmente è in collegamento con l'altra porzione di piano terra, in proiezione dell'appartamento al sub.7.

Il piano terra, data l'altezza interna, può essere solo accessorio all'abitazione al piano primo. Il b.c.n.c. al sub.11 pertinenziale è di circa 1160 mq, comune ed indiviso con l'altra unità della bifamiliare.

La porzione di scoperto compresa tra via Bosello e l'edificio è mantenuta a giardino, curato ed in ottime condizioni. Vi è un accesso pedonale ed uno carraio da via Bosello per ciascuna delle due unità.

Sul retro della casa a nord vi è una modesta porzione di scoperto parzialmente pavimentata per il ricovero delle auto in prossimità del fabbricato; lo spazio è dotato di una struttura in metallo con telo impermeabile non regolare né sanabile. Oltre la pavimentazione il lotto al sub.13, area urbana (individuata quale corpo F), è mantenuto a prato fatto salvo un appezzamento coltivato ad orto, protetto da una recinzione.

Una siepe sul fondo è a confine tra quest'ultimo corpo F e le altre proprietà. A ovest l'area urbana corpo F è contigua al mapp. 596, corpo C, il confine è privo di recinzione. Analogamente privo di recinzione è il confine comune tra il mapp. 596 corpo C, ed il mapp.600 corpo D. Ne deriva che il b.c.n.c. comune alle due abitazioni, e le aree urbane individuate quali corpi E (sub.12) ed F (sub.13),



ed infine il mapp.596, corpo C ed il mapp. 600 corpo D costituiscono attualmente un unico grande giardino/terreno ad uso della bifamiliare.

Si evidenzia che l'unità è dotata di certificato di abitabilità, ottenuto a seguito costruzione, ma il rilascio del permesso di costruire in sanatoria richiesto nel 2014 per regolarizzare gli abusi poneva la prescrizione di provvedere al rinnovo della stessa. Non è stato adempiuto

### 1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] in regime di Comunione dei Beni con la coniuge [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 in comunione dei beni

### Superficie complessiva:

lorda residenziale al piano primo 98 mq circa

lorda accessoria alla residenza al piano terra: 95 mq

circa E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78 m al p.1, 2,20 m. al p.t

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

Superficie complessiva scoperta circa mq 434,24 mq calcolati dalla superficie del b.c.n.c proporzionalmente tra le due unità nella misura di 725,76 mq circa per il corpo A, e 434,24 mq circa per il corpo B.

### Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto accertabile a vista non si sono riscontrate criticità. Il fabbricato e gli scoperti appaiono oggi in buone o molto buone condizioni manutentive, curati ed in ordine.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

tipologia: a "L" con gradini a zampa d'oca; materiale: marmo; ubicazione: interna  
condizioni: buone

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: anta singola a battente; materiale: ferro verniciato;  
apertura: elettrica; condizioni: buone

Note: il cancello pedonale è protetto da una struttura in alluminio verniciato con copertura in policarbonato. Presente anche cancello carraio elettrocomandato a scorrere (FAAC). Tra lo scoperto





	pavimentato sul retro della casa e l'orto, nonchè tra lo stesso ed il mapp.600 e tra lo stesso ed il lotto 2, cancelletto in alluminio con rete metallica plastificata, apertura manuale
Infissi esterni	tipologia: a una o due ante a battente; materiale: pvc protezione: tapparelle; materiale protezione: pvc; condizioni: buone; <u>Note:</u> a lato nord ed ovest p.1 sono in legno vetro singolo protetti da serramenti anodizzati e tapparelle. al piano terra i serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro semplice ed inferriate in alluminio. Tutti i serramenti sono dotati di zanzariere
Pareti esterne	materiale: blocchi di laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: assente condizioni: a vista non si riscontrano anomali
Pavim. Esterna	materiale: betonelle in cls condizioni: ottime <u>Note:</u> i percorsi pedonali dal cancello fronte strada all'abitazioni sono in lastre prefabbricate di cls con ghiaino lavato. La pavimentazione esterna nel portico è ceramica
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: una anta a battente e porzioni fisse; materiale: legno e vetro; condizioni: buone <u>Note:</u> al piano terra ingresso con serramento in ferro verniciato e vetro
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: autonomo; diffusori: split; condizioni: da verificare; conformità: non disponibile <u>Note:</u> trattasi di due impianti monosplit, le unità motocondensanti sono collocate su staffe in corrispondenza le prospetto nord
Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: da verificare conformità: non disponibile <u>Note:</u> il contatore è comune alle due unità abitative
Fognatura	tipologia: mista; recapito: collettore o rete comunale; conformità: rispettoso delle vigenti normative <u>Note:</u> disponibile il parere tecnico favorevole all'allaccio del 17/10/2013. si assume correttamente progettato ed costruito in quanto condizione per il rilascio del PdC in sanatoria 2013/004
Idrico	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: buone; conformità: da verificare; <u>Note:</u> il contatore è unico e comune alle due unità abitative su area esterna pertinenziale
Termico	tipologia: centralizzato; alimentazione: GPL; diffusori: termosifoni in ghisa ed in alluminio; condizioni: si presume in ordine; conformità: collocazione serbatoio non a norma, caldaia collaudata <u>Note:</u> nella centrale termica è presente una caldaia Buderus modello Gb 125 BE a basamento dotata di libretto potenza termica utile nominale Pn max 21,8 kw, installata ad ottobre 2018, codice catasto 202100070148 chiave 608177a5b. Nella centrale termica, è altresì presente un boiler ELBI da 200 litri ed un boiler Solaic da 500 litri. il serbatoio del gasolio collocato esternamente è ø134, l.156. impianto solare termico per produzione acqua calda. I pannelli sono installati sulla falda di copertura sud



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo. I terrazzi comunicanti con i vani principali sono calcolati nella misura del 30% sino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente. Le pertinenze accessorie sono computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i locali principali, del 25% negli altri casi. Il giardino è calcolato sul valore di superficie catastale dell'EU escluso il sedime dei fabbricati ivi insistenti delle aree urbane (corpi E ed F) e proporzionalmente diviso tra le due unità che costituiscono la bifamiliare.

Non sono computate le superfici aventi altezza utile inferiore a m.1,50. (fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").

La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione.

Per quanto riguarda il giardino pertinente ai fabbricati che vi insistono, il cui valore comunemente si intende compreso nell'importo di stima dei fabbricati, nello specifico caso in esame data la sua consistenza e natura, si è ritenuto opportuno attribuirvi una valutazione specifica, in quanto qualificante notevolmente le unità residenziali che vi insistono.

Viene dunque calcolata proporzionalmente la superficie pertinente a ciascuna delle due unità pignorate: la superficie dell'ente urbano di 2668 mq, detratta la superficie coperta della bifamiliare, il corpo E ed il corpo F, risulta di circa 1160 mq che possono essere attribuiti in quota proporzionalmente calcolata al sub.9 (corpo A) nella misura di 725,76 mq circa, ed al sub 7 (corpo B) nella misura di 434,24 mq circa.

Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	98,00	1,00	98,00	€ 1.067,00
accessori (pt)	sup lorda di pavimento	0	96,00	0,50	48,00	€ 1.067,00
ente urbano, verde pertinenziale	sup lorda di pavimento	0	432,24	1,00	432,24	€ 12,00
terrazzo sino a 25 mq	sup lorda di pavimento	0	15,00	0,30	4,50	€ 1.067,00
			<b>641,24</b>		<b>582,74</b>	



**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 -1 Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

**Descrizione: di cui al CORPO C - terreno agricolo**

lotto di forma regolare quadrilatera intercluso. Confina su due lati con lotti di altra proprietà verso i quali è recintato con siepe, e sugli altri due con lotti della medesima proprietà attraverso i quali ha accesso e con confine non delimitato. E' pianeggiante, interamente coperto da manto erboso non presenta altro tipo di vegetazione. Non è accessibile direttamente dalla viabilità pubblica.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà bene personale**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

**Superficie complessiva di circa mq 921,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente limi e sabbie (da classificazione Carta dei Suoli Provincia Venezia- Arpav 2008)

Sistemazioni agrarie /

Sistemi irrigui presenti /

Colture erbacee tappeto erboso Colture arboree no

Selvicolture no

**Stato di manutenzione generale: buono**

Condizioni generali dell'immobile: In occasione del sopralluogo il prato appariva falciato di recente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non è stata rilevata la superficie reale dei terreni e delle aree urbane o pertinenziali. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo specifico riconfinamento con rilievo strumentale-topografico, attività specialistica non specificatamente richiesta in quesito dal Giudice.



Si assumono dunque i valori di superficie indicati nella documentazione catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo arborato	sup lorda di pavimento	0	921,00	1,00	921,00	€ 12,00
			<b>921,00</b>		<b>921,00</b>	

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 1

Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione:

Tipologia: seminativo arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato (€/mq): 77.000 €/ha

#### Descrizione: di cui al CORPO D - area Urbana

lotto di forma regolare quadrilatera con un lato confinante con via Bosello. Confina su un lato a ovest con lotto di altra proprietà verso i quali è recintato con siepe.

E' pianeggiante, mantenuto a prato. Risulta essere porzione del grande scoperto che circonda il fabbricato pignorato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] in regime di Comunione dei Beni con la coniuge [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

#### Superficie complessiva di circa mq 750,00

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente limi e sabbie (da classificazione Carta dei Suoli Provincia Venezia- Arpav 2008)

Sistemazioni agrarie /

Sistemi irrigui presenti /

Colture erbacee tappeto erboso Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In occasione del sopralluogo il prato appariva falciato di recente.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:



Non è stata rilevata la superficie reale dei terreni e delle aree urbane o pertinenziali. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di azione di specifico rilievo strumentale- topografico, attività specialistica non specificatamente richiesta in quesito dal Giudice. Si assumono dunque i valori di superficie indicati nella documentazione catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area urbana	sup lorda di pavimento	0	750,00	1,00	750,00	€ 12,00
			<b>750,00</b>		<b>750,00</b>	

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 -

1 Zona: Fossò

VE

Tipo di destinazione:

Tipologia: seminativo

arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato (€/mq): 77.000 €/ha

### Descrizione: di cui al CORPO E - area Urbana

lotto di forma triangolare con un lato confinante con via Bosello di fatto situato entro il giardino pertinenziale delle abitazioni. Trattasi di porzione residuale proveniente dal mappale 206, a seguito frazionamento, di dimensione non significativa.

E' pianeggiante, mantenuto a giardino unitamente al b.c.n.c.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] in regime di Comunione dei Beni con la coniuge [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato [REDACTED]

#### Superficie complessiva di circa mq **16,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente limi e sabbie (da classificazione Carta dei Suoli Provincia Venezia- Arpav 2008) Sistemazioni agrarie /

Sistemi irrigui presenti /

Colture erbacee tappeto erboso Colture arboree no

Selvicolture no



Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non è stata rilevata la superficie reale dei terreni e delle aree urbane o pertinenziali. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di azione di rilievo strumentale- topografico, attività specialistica non specificatamente richiesta in quesito dal Giudice. Si assumono dunque i valori di superficie indicati nella documentazione catastale di frazionamento (non di visura attuale che risulta errata per un refuso).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area urbana	sup lorda di pavimento	0	16,00	1,00	16,00	€ 12,00
			<b>16,00</b>		<b>16,00</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021 - 1

Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione:

Tipologia: seminativo arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato (€/mq): 77.000 €/ha

**Descrizione: di cui al CORPO F - area Urbana**

lotto di forma regolare rettangolare situato alle spalle del fabbricato oggetto di vendita. Non ha accesso diretto dalla viabilità pubblica. E' pianeggiante, mantenuto a prato fatto salva una porzione coltivata ad orto e con alcuni alberi da frutta.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà bene personale**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Superficie complessiva di circa mq 1229 ,00

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente limi e sabbie (da classificazione Carta dei Suoli Provincia Venezia- Arpav 2008)

Sistemazioni agrarie /

Sistemi irrigui presenti /

Colture erbacee tappeto erboso Colture arboree no

Selviculture no



Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non è stata rilevata la superficie reale dei terreni e delle aree urbane o pertinenziali. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo specifico rilievo strumentale-topografico, attività specialistica non specificatamente richiesta in quesito dal Giudice. Si assumono dunque i valori di superficie indicati nella documentazione catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area urbana	sup lorda di pavimento	0	1.229,00	1,00	1.229,00	€ 12,00
			<b>1.229,00</b>		<b>1.229,00</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021 - 1

Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione:

Tipologia: seminativo arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato (€/mq): 77.000 €/ha

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**CORPO A- porzione di bifamiliare ovest**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e [REDACTED] proprietari ante ventennio ad oggi, in regime di comunione dei beni.

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira, in data 08/11/1977, ai nn. 20307/10706; trascritto a Venezia, in data 20/10/1977, ai nn. 15997/13077.

**Note:** oggetto della compravendita: appezzamento in via Bosello individuato la fg.11 part.256 derivante dal mapp.116/b di are 2.80 e part.257 derivante da mapp.117/b di are 20.70, per un totale di are 23,50.

Nell'atto non è specificato lo stato civile dell'esecutato. Il bene rientra nel regime di comunione dei beni con la coniuge [REDACTED]

**Dati precedenti relativi al corpo: A - porzione di bifamiliare ovest**

**CORPO B - porzione di bifamiliare est**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietari ante ventennio ad oggi, in



regime di comunione dei beni.

**In forza di atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira, in data 08/11/1977, ai nn. 20307/10706; trascritto a Venezia, in data 20/10/1977, ai nn. 15997/13077.

**Note:** oggetto della compravendita: appezzamento in via Bosello individuato la fg.11 part.256 derivante dal mapp.116/b di are 2.80 e part.257 derivante da mapp.117/b di are 20.70, per un totale di are 23,50.

Nell'atto non è specificato lo stato civile dell'esecutato. Il bene rientra nel regime di comunione dei beni con la coniuge [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est**

**CORPO C- terreno**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a Fossò [REDACTED] per 1/2 in diritto di proprietà ciascuno sino al 30/04/2004.

**In forza di denuncia di successione**

Trascrizione dell'**accettazione tacita o espressa dell'eredità** risultante dai registri immobiliari: **SI**; registrato a Ufficio del Registro Venezia, in data [REDACTED]

**Note:** successione contro [REDACTED] nato a Fossò il [REDACTED] unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.3 che comprende, tra altri, immobili nn.1-2 corrispondenti ai terreni al fg.11 mapp.116 di 36.30 centiare e mapp.117 di 14,70 centiare

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/2 in diritto di proprietà dal 30/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i

**In forza di atto di compravendita**

rogito di notaio Patricia Rotondo di Chioggia, in data 30/04/2004, ai nn. 11387/2797; registrato a Chioggia, in data 24/05/2004, ai nn. 1208/T;

trascritto a Venezia, in data 26/05/2004, ai nn. 20355/12847

**Note:** unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà dell'unità individuate al catasto fabbricati del comune di Fossò al fg.11 mapp.474 subb.2-3-1 e mapp.469 (ex 116/A), mapp.471 ex 116/C, mapp.472 ex 117/A.

Nella Nota di Trascrizione è riportato nella sezione D: ..."il [REDACTED] ha dichiarato e la di lui moglie [REDACTED] intervenuta in atto a tal scopo ha confermato che quanto acquistato non entra a far parte del regime di comunione legale dei beni poiché trattasi di bene acquistato col ricavato della vendita di bene suo personale e ciò ai sensi dell'articolo 179 lettera f del codice civile. La signora [REDACTED] ha dichiarato comunque espressamente di voler escludere il predetto acquisto dalla comunione legale dei beni"

**Dati precedenti relativi al corpo: C – terreno**

**CORPO D- area urbana**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietari ante ventennio ad oggi, in regime di comunione dei beni.

**In forza di atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira, in data 08/11/1977, ai nn. 20307/10706; trascritto a Venezia, in data 20/10/1977, ai nn. 15997/13077.

**Note:** oggetto della compravendita: appezzamento in via Bosello individuato la fg.11 part.256 derivante dal mapp.116/b di are 2.80 e part.257 derivante da mapp.117/b di are 20.70, per un totale di are 23,50.





Nell'atto non è specificato lo stato civile dell'esecutato

**Dati precedenti relativi al corpo: D – area urbana**

**CORPO E- area urbana**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietari ante ventennio ad oggi, in regime di comunione dei beni.

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessiere Mira, in data 28/07/1977, ai nn. 2004/10538; trascritto a Venezia, in data 03/08/1977, ai nn. 11645/9503

**Note:** oggetto della compravendita: immobile individuato la Catasto Terreni del Comune di Fossò al fg.11 part.206 di are 5,60, trattasi di "*relitto a forma triangolare derivante dalla costruzione di via bosello*".

Nell'atto non è specificato lo stato civile dell'esecutato.

**Dati precedenti relativi al corpo: E – area urbana**

**CORPO F- area urbana**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a Fossò il [REDACTED] per 1/2 in diritto di proprietà ciascuno sino al 30/04/2004

In forza di **denuncia di successione**

Trascrizione dell'**accettazione tacita o espressa dell'eredità** risultante dai registri immobiliari: **SI**; registrato a Ufficio del Registro Venezia, in data 27/03/2001, ai nn. 84/604; trascritto a Venezia, in data 03/12/2002, ai nn. 39771/26737.

**Note:** successione contro [REDACTED] nato a Fossò il [REDACTED] unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.3 che comprende, tra altri, immobili nn.1-2 corrispondenti ai terreni al fg.11 mapp.116 di 36.30 centiare e mapp.117 di 14,70 centiare

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/2 in diritto di proprietà dal 30/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **atto di compravendita**

rogito di notaio Patricia Rotondo di Chioggia, in data 30/04/2004, ai nn. 11387/2797; registrato a Chioggia, in data 24/05/2004, ai nn. 1208/T; trascritto a Venezia, in data 26/05/2004, ai nn. 20355/12847

**Note:** unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà dell'unità individuate al catasto fabbricati del comune di Fossò al fg.11 mapp.474 subb.2-3-1 e mapp.469 (ex 116/A), mapp.471 ex 116/C, mapp.472 ex 117/A.

Nella Nota di Trascrizione è riportato nella sezione D: *"il signor [REDACTED] ha dichiarato e la di lui moglie [REDACTED] intervenuta in atto a tal scopo ha confermato che quanto acquistato non entra a far parte del regime di comunione legale dei beni poiché trattasi di bene acquistato col ricavato della vendita di bene suo personale e ciò ai sensi dell'articolo 179 lettera f del codice civile. La signora [REDACTED] ha dichiarato comunque espressamente di voler escludere il predetto acquisto dalla comunione legale dei beni"*

**Dati precedenti relativi al corpo: F – area urbana**



## Disponibilità dei beni

**Identificativo corpo: A - porzione di bifamiliare ovest**

Abitazione in Fosso' (VE), Via Bosello 77

**Occupato** dall'esecutato [REDACTED] e dalla moglie**Identificativo corpo: B - porzione di bifamiliare est**

Abitazione in Fosso' (VE), Via Bosello 77

**Occupato** da dall'esecutato [REDACTED]

Note: in occasione del sopralluogo si accerta che l'appartamento risulta libero al piano primo, occupato dall'esecutato al piano terra, ma resta comunque nella disponibilità della famiglia dell'esecutato.

Si riferisce che in data 20/07/2022 il sig. [REDACTED] risulta all'anagrafe residente in Via Bosello 77/1 (doc.03)

**Identificativo corpo: C - terreno agricolo**

sito in Fosso' (VE), Via Bosello

**Occupato/nella disponibilità** dell'esecutato**Identificativo corpo: D - area Urbana**

sito in Fosso' (VE), Via Bosello

**Occupato/nella disponibilità** dell'esecutato**Identificativo corpo: E - area Urbana**

sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

**Occupato/nella disponibilità** dell'esecutato**Identificativo corpo: F - area Urbana**

sito in Fosso' (VE), Via Bosello

**Occupato/nella disponibilità** dell'esecutato

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- **sequestro conservativo** a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE)  
FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11



part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA ██████████ A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI ██████████ SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest**

- **sequestro conservativo** a favore di ██████████ contro ██████████

Trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA ██████████ A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI ██████████ SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est**

- **sequestro conservativo** a favore di ██████████ contro ██████████

Trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA ██████████ A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI ██████████ SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo**

- **sequestro conservativo** a favore di ██████████ contro ██████████

Trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA ██████████ A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI ██████████ SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - area Urbana**

- **sequestro conservativo** a favore di ██████████ contro ██████████

Trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11



part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA ██████████ A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI ██████████ SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

**Dati precedenti relativi ai corpi: E-F - area Urbana**

**Nota: si precisa che i corpi E ed F corrispondenti ai mapp.336 subb 12 e 13 non sono elencati nell'atto succitato perché catastalmente costituiti il 22/08/2022 in atti dal 23/08/2022 quindi successivamente al sequestro conservativo. Sono altresì beni provenienti dal frazionamento dello scoperto pertinenziale, erroneamente costituito, dei fabbricati pignorati, ragione per la quale si intendono compresi nel succitato atto.**

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

**6.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna.

**6.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di ██████████ contro ██████████

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili  
Trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di bifamiliare ovest**

- **Pignoramento** a favore di ██████████ contro ██████████

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili  
Trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - porzione di bifamiliare est**

- **Pignoramento** a favore di ██████████ contro ██████████

Derivante da: atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596 .

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo**

**Pignoramento** a favore di ██████████ contro ██████████



Derivante da: atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - area Urbana**

**Pignoramento** a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596

**Dati precedenti relativi ai corpi: E-F - area Urbana**

**Nota: si precisa che i corpi E ed F corrispondenti ai mapp.336 subb 12 e 13 non sono elencati nell'atto succitato perché catastalmente costituiti il 22/08/2022 in atti dal 23/08/2022 quindi successivamente alla notifica del pignoramento. Sono altresì beni provenienti dal frazionamento dello scoperto pertinenziale, erroneamente costituito, dei fabbricati pignorati, ragione per la quale si intendono compresi nel succitato atto.**

### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 6.3 Misure Penali

Nessuna.

## Risposta al punto settimo del quesito

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

### Spese di gestione condominiale:

#### **Identificativo corpo: A - porzione di bifamiliare ovest**

sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si precisa che le dotazioni impiantistiche relative all'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, nonché il contatore dell'acqua, il contatore elettrico e gli scoperti sono in comunione tra le due unità residenziali che costituiscono la bifamiliare. **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenze ulteriori:** da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data



03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "nessun procedimento in corso a nome [REDACTED] (doc.06 allegato)

**Identificativo corpo: B - porzione di bifamiliare est**

sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si precisa che le dotazioni impiantistiche relative all'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, nonché il contatore dell'acqua, il contatore elettrico e gli scoperti sono in comunione tra le due unità residenziali che costituiscono la bifamiliare. **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenze ulteriori:** da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "nessun procedimento in corso a nome [REDACTED] (doc.06 allegato)

**Identificativo corpo: C - terreno agricolo**

sito in Fosso' (VE), Via Bosello

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: /**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenze ulteriori:** da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "nessun procedimento in corso a nome [REDACTED] (doc.06 allegato)

**Identificativo corpo: D - area Urbana**

sito in Fosso' (VE), Via Bosello

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenze ulteriori:** da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "nessun procedimento in corso a nome [REDACTED] (doc.06 allegato)

**Identificativo corpo: E - area Urbana**

sito in Fosso' (VE), Via Bosello



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenze ulteriori:** da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "*nessun procedimento in corso a nome* [redacted]" (doc.06 allegato)

#### **Identificativo corpo: F - area Urbana**

sito in Fosso' (VE), Via Bosello

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenze ulteriori:** da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "*nessun procedimento in corso a nome* [redacted]" (doc.06 allegato)

## **Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

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

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, in considerazione di quanto accertato, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa parametrica semplificata. Si sono verificati gli andamenti generali della richiesta nel mercato immobiliare nel Comune di Fossò, nonché nelle aree omogenee confinanti, con riferimento alla tipologia edilizia abitativa ed ai terreni in esame. Si è proceduto poi nello specifico attraverso il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà presenti sul mercato o recentemente compravenduti. La valutazione prevede innanzi tutto l'individuazione di un valore corrispondente al bene privo di difformità, vizi, anomalie di natura tecnica, amministrativa, edilizia etc., successivamente, dopo aver apportato le opportune detrazioni correzioni corrispondenti alle specificità del caso in esame, si individuerà il valore congruo, corrispondente al più probabile valore di mercato.

### **8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Ufficio tecnico di Fossò;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:



Gli osservatori del mercato immobiliare offrono le seguenti valutazioni: per i fabbricati residenziali:

- [borsinomobiliare.it](http://borsinomobiliare.it) a ottobre 2022 indica il prezzo medio per abitazioni per Fossò rispettivamente in prima fascia 982 €/mq minimo, 1.152 €/mq medio, 1.322 €/mq massima; in fascia media 905 €/mq minimo, 992 €/mq medio, 1.078 €/mq massima;
- per ville e villini 813€/mq minimo, 956 €/mq medio, 1.098€/mq massima;
- [mercato-immobiliare.info](http://mercato-immobiliare.info) a ottobre 2022 indica il prezzo medio per appartamenti in vendita è di 1.450€/mq.

Numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esigua circa 84 l'affidabilità delle quotazione è conseguentemente limitata e si osserva però che le quotazioni affossò sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita a un prezzo compreso tra 1.000 € metro quadro e 2050 €/mq.

- sul borsino di [Requot.com](http://Requot.com) a ottobre 2022 ville e villini hanno un prezzo compreso tra un minimo di 1.000€/mq ed un max di 1.300 €/mq. Gli andamenti dei prezzi, dopo una marcata discesa tra il 2009 ed il 2016, si sono mantenuti a tutt'oggi stazionari.

Sono state consultate agenzie immobiliari di provata esperienza operanti nel mercato immobiliare locale ([Favero Immobiliare](#), [Arte di Abitare](#) );

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate che per il 1 semestre 2022 prevede per il Comune di Fossò:

per i fabbricati residenziali:

Fascia extraurbana zona rurale sud (altre zone extraurbane rurali non sono disponibili), per la tipologia villa e villini stato conservativo normale valore minimo 700€/mq, massimo 1.050€/mq, per stato conservativo ottimo valore minimo 1.000€/mq, massimo 1.300€/mq .

Per abitazioni civili stato conservativo normale valore minimo 700€/mq, massimo 1.050€/mq, per stato conservativo ottimo valore minimo 1.000€/mq, massimo 1.300€/mq.

Per abitazioni di tipo economico stato conservativo normale valore minimo 700€/mq, massimo 1.000€/mq, per stato conservativo ottimo valore minimo 1.000€/mq, massimo 1.250€/mq .

Per il calcolo del congruo valore unitario di riferimento, si applicano le determinazioni della Agenzia delle Entrate, di cui al Provvedimento del direttore della medesima Agenzia del 27.07.2007: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007)", da cui si computa:

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K Dove

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$  = media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) come da Provvedimento Ag. Entrate di cui sopra (27.07.2007)si considera per abitazioni civili stato ottimo:

Val OMImin = €1.100 €/mqL – Val OMImax = 1.300 €/mqL Da cui si computa, per il caso di specie quanto segue, posto che:

K1 – taglio superficie abitazione: oltre 150 mq commerciali = 0 K2 – livello di piano: media tra terra e primo= (0,2 + 0,4) / 2 = 0,3 Si ottiene:

$K = (0 + 3 \times 0,3) / 4 = 0,225$

per cui si evince:

Val. norm.unit.= €/mq 1.100,00 + (€/mq1.300,00 – €/mq1.100,00) x 0,225 = €/mq comm. 1.067,50 = (arrotond. in eccesso) = €/mq commerc. 1.067,00 corrispondente al valore normale unitario di riferimento

per i terreni agricoli

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della Provincia, nell'annualità





2021, mese di aprile, riferiti alla Regione Agraria n.4 che comprende Fossò, sono per seminativo arborato 77.000,00 €/ha

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### Corpo A - porzione di bifamiliare ovest. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) lorda €291.890,92, netta € 204.323,04.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	164,00	€ 1.067,00	€ 174.988,00
Garage	11,00	€ 1.067,00	€ 11.737,00
accessori (pt)	76,50	€ 1.067,00	€ 81.625,50
verde pertinenziale	725,76	€ 12,00	€ 8.709,12
terrazzo sud-ovest sino 25 mq	7,50	€ 1.067,00	€ 8.002,50
terrazzo sud-ovest oltre 25 mq	3,40	€ 1.067,00	€3.627,80
Terrazzo nord	3,00	€ 1.067,00	€3.201,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 291.890,92
vetusta e manutenzione detrazione del 30.00%	€ -87.567,28
Valore corpo	€ 204.323,64
Valore accessori	€ 0,00
<u>Valore complessivo intero</u>	<u>€ 204.323,64</u>
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.161,82

#### Corpo B - porzione di bifamiliare est. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) lorda € 165.770,38, netta € 116.039,27.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	98,00	€ 1.067,00	€ 104.566,00
accessori (pt)	48,00	€ 1.067,00	€ 51.216,00
ente urbano, verde pertinenziale	432,24	€ 12,00	€ 5.186,88
terrazzo sino a 25 mq	4,50	€ 1.067,00	€ 4.801,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 165.770,38		
vetustà e manutenzione detrazione del 30.00%	€ -49.731,11		
Valore corpo	€ 116.039,27		
Valore accessori	€ 0,00		
Valore complessivo intero	€ 116.039,27		
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.019,63		



**CORPO C - terreno agricolo.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.052,00.

il terreno, classificato come agricolo, ha perduto la connotazione agricola produttiva.

Attualmente è un manto erboso che amplia il giardino pertinenziale delle due abitazioni valorizzandole e mantiene potenzialmente le opportunità descritte in risposta al quesito 4.

Il costo unitario definito discende da tali considerazioni.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
seminativo arborato	921,00	€ 12,00	€ 11.052,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.052,00
Valore corpo			€ 11.052,00
Valore accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo intero</u>			<u>€ 11.052,00</u>
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.052,00

**CORPO D - area Urbana.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

Tale area urbana è un manto erboso che amplia il giardino pertinenziale delle due abitazioni valorizzandole e mantiene potenzialmente le opportunità descritte in risposta al quesito 4. Il costo unitario definito discende da tali considerazioni.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Area urbana	750,00	€ 12,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 9.000,00
Valore accessori			/
<u>Valore complessivo intero</u>			<u>€ 9.000,00</u>
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.500,00

**CORPO E - area Urbana.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 192,00.

Tale area urbana è un manto erboso che amplia il giardino pertinenziale delle due abitazioni valorizzandole e mantiene potenzialmente le opportunità descritte in risposta al quesito 4. Il costo unitario definito discende da tali considerazioni.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Area urbana	16,00	€ 12,00	€ 192,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 192,00
Valore corpo			€ 192,00
Valore accessori			/
<u>Valore complessivo intero</u>			<u>€ 192,00</u>
Valore complessivo diritto e quota			€ 96,00



**CORPO F - area Urbana.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.748,00

Tale area urbana è un manto erboso che amplia il giardino pertinenziale delle due abitazioni valorizzandole e mantiene potenzialmente le opportunità descritte in risposta al quesito 4. Il costo unitario definito discende da tali considerazioni.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Area urbana	1229	€ 12,00	€ 14.748,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.748,00
Valore corpo			€ 14.748,00
Valore accessori			/
<u>Valore complessivo intero</u>			<u>€ 14.748,00</u>
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.748,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - porzione di bifamiliare ovest	Abitazione	991,16	€ 204.323,64	€102.161,82
B- porzione di bifamiliare est	Abitazione	582,74	€ 116.039,27	€58.019,63
C - terreno agricolo	terreno	921,00	€ 11.052,00	€ 11.052,00
D - area Urbana	scoperto	750,00	€ 9.000,00	€ 4.500,00
E - area Urbana	scoperto	16,00	€192,00	€ 96,00
F - area Urbana	scoperto	1229,00	€ 14.748,00	€ 14.748,00
			<b>€ 355.354,91</b>	<b>€ 190.577,45</b>

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E (calcolato su 355.354,91€)	€ 35.535,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.700,00



demolizione struttura in metallo e telo copri auto costruita sul retro dell'edificio, dichiarata insanabili nell'atto rilasciato dalla P.A. concessione in sanatoria 2013/00	€ -800,00
adeguamento della collocazione e caratteristiche serbatoio gpl fuori terra in ossequio alla normativa di settore	€ -1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: /

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - porzione di bifamiliare ovest** (si ritengono compresi anche i corpi F ed E che derivano dal frazionamento del bene pignorato)

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 294,00

**B - porzione di bifamiliare est** (si ritengono compresi anche i corpi F ed E che derivano dal frazionamento del bene pignorato)

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 294,00

**C - terreno agricolo**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 294,00

**D - area Urbana**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 2.352,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 306.467,42



**8bis classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A - porzione di bifamiliare ovest****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Costo per la redazione dell'APE, si prevede: 300,0 €

**Identificativo corpo: B - porzione di bifamiliare est****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Costo per la redazione dell'APE, si prevede: 300,0€

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

il lotto individuato potrebbe teoricamente essere suddiviso in due lotti, ciascuno con una abitazione ed una porzione di terreno. Si ritiene però che tale scelta sarebbe di dubbia convenienza date le caratteristiche dell'edificio che, costruito ed abitato dalla medesima famiglia, ha due unità residenziali con impianti in comune. Si ritiene che potrebbe essere più interessante porre sul mercato la disponibilità dell'intera bivilla, così da rendere possibili interventi di ristrutturazione completa per rendere completamente autonome le due unità nonchè, eventualmente, per prevedere un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, con il recupero della cubatura accessoria del piano terra, attualmente non abitabile, l'ampliamento di 300 mc e la costruzione di 3 unità edilizie anzichè 2 come già previsto dal piano urbanistico.

Un'ipotesi di divisibilità sarebbe potuta essere anche la previsione di un lotto relativo alla bifamiliare ed uno ulteriore comprendente lo scoperto dell'area urbana corrispondente al mapp. 600 e al terreno agricolo a ovest corrispondente al mapp.596 (attuali corpi c, d) che, insieme, formano un lotto regolare rettangolare con lato corto su via Bosello. Si è considerato però che tale appezzamento sarebbe potuto essere molto appetibile solo per i due vicini con lotti contigui ai mapp.517 e mapp. 50, difficilmente per altri e si è considerato dunque opportuno mantenerli uniti al mapp.336 considerandolo scoperto/giardino qualificante le unità edilizie.

Per quanto riguarda il fabbricato bene comune all'esecutato ed alla moglie, il distributivo interno consente una facile suddivisione delle due unità, già suddivise al piano primo, e frazionabili facilmente al piano terra. Deve però prevedersi un esame e sezionamento degli impianti che attualmente sono comuni. La divisibilità è attuabile facilmente anche nel b.c.n.c. comune alle due unità residenziali, essendo già presenti gli accessi pedonale e carraio per ciascuna delle due unità.



## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

**in grassetto e corsivo sono individuati gli allegati in aggiornamento e/o integrativi (aggiornamento 2023) rispetto a quanto già depositato**

<b>SCHEMA LOTTI DI VENDITA (sostituisce doc.01 )</b>	<b>doc.</b>	<b>01bis agg.2023</b>
ANAGRAFICA		
Certificato contestuale residenza stato civile e stato famiglia	doc.	02
Certificato di residenza - [REDACTED]	doc.	03
VERIFICA_CODICE_FISCALE_esecutato_3ott22	doc.	04
ESTRATTO x RIASS. ATTO MATRIMONIO Prot_Par 0012839 del 03-10-2022	doc.	05
Comunicazione uff. Ruolo Generale e Contenzioso Trib.Ve- controversie civili	doc.	06
CONSERVATORIA		
Titolo R.G. 20355 R.P.12847 26/05/2004	doc.	07
TRASCR.NOTA nn.36248/25708 03/10/2022 accettazione eredità	doc.	08
<b>TRASC NOTA 1977 nn.RP15997 RG13077compravendita</b>	<b>doc.</b>	<b>08bis agg.2023</b>
<b>TRASC.NOTA 1977 nn.RG11645 RP9503 compravendita</b>	<b>doc.</b>	<b>08ter agg.2023</b>
DOCUMENTAZIONE CATASTALE		
Estratto Mappa Fossò_fg11_partt_336-600-602-596	doc.	09
<u>Piante catastali:</u>		
pianta catastale LOTTO 1 corpo a -Fossò fg 11 mapp 336 sub 9	doc.	10
pianta catastale LOTTO 1 corpo b -Fossò fg.11 mapp 336 sub 7	doc.	11
pianta catastale LOTTO 2 - Fossò fg. 11 mapp 602 sub 4	doc.	12
<u>Elaborati planimetrici:</u>		
elab plan LOTTO 1- 22/08/2022	doc.	13
elenco sub elab plan LOTTO 1- 22/08/2022	doc.	14
elab plan LOTTO 1- 22/03/2017	doc.	15
elenco sub LOTTO 1- 22/03/2017	doc.	16
<b>LOTTO2 elab.plan.13/01/2023</b>	<b>doc.</b>	<b>16bis agg.2023</b>
<b>LOTTO2 accertamento unità 13/01/2023</b>	<b>doc.</b>	<b>16ter agg.2023</b>
<b>LOTTO1-2 schema proprietà/mappe e problematiche catastali</b>	<b>doc.</b>	<b>16quater agg.'23</b>
<u>Visure</u>		
LOTTO 1 corpi a b- visura fg. 11 part. 336 di FOSSO' EU	doc.	17
<b>LOTTO1 corpo a.b-Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 11 di FOSSO</b>	<b>doc.</b>	<b>17bis agg.2023</b>
<b>LOTTO1 corpo a.b-Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 11 di FOSSO</b>	<b>doc.</b>	<b>17ter agg.2023</b>
LOTTO1 corpo a- Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 9 di FOSSO'	doc.	18
LOTTO1 corpo a- Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 9 di FOSSO'	doc.	19
<b>LOTTO1 corpo e-Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 12 di FOSSO'</b>	<b>doc.</b>	<b>19bis agg.2023</b>
<b>LOTTO1 corpo e-Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 12 di FOSSO'</b>	<b>doc.</b>	<b>19ter agg.2023</b>
LOTTO1 corpo b- Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 7 di FOSSO'	doc.	20
LOTTO1 corpo b- Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 7 di FOSSO'	doc.	21
<b>LOTTO1 corpo f-Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 13 di FOSSO</b>	<b>doc.</b>	<b>21bis agg.2023</b>
<b>LOTTO1 corpo f-Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 13 di FOSSO</b>	<b>doc.</b>	<b>21ter agg.2023</b>
LOTTO1 corpo c- Visura attuale fg. 11 part. 596 di FOSSO'	doc.	22
LOTTO1 corpo c- Visura storica fg. 11 part. 596 di FOSSO'	doc.	23
<b>LOTTO1 corpo d-Visura fg. 11 part. 600 di FOSSO' (sostituisce doc.24)</b>	<b>doc.</b>	<b>24 bis agg.2023</b>
LOTTO1 corpo d- Visura storica fg. 11 part. 600 di FOSSO'	doc.	25
LOTTO2 Visura attuale fg.11 part.602 di FOSSO sub.4	doc.	26
LOTTO2 Visura storica fg.11 part.602 di FOSSO sub.4	doc.	27
<b>LOTTO2 Visura storica fg. 11 part. 602 sub. 6 di FOSSO'</b>	<b>doc.</b>	<b>27bis agg.2023</b>



<b>LOTTO2 Visura attuale fg. 11 part. 602 sub. 6 di FOSSO'</b>	<b>doc. 27bis.1 agg.2023</b>
<b>LOTTO2 Visura storica fg. 11 part. 602 sub. 7 di FOSSO'</b>	<b>doc. 27ter agg.2023</b>
<b>LOTTO2 Visura attuale fg. 11 part. 602 sub. 7 di FOSSO'</b>	<b>doc. 27ter.1 agg.2023</b>
<b>LOTTO2 Visura storica fg. 11 part. 602 sub. 8 di FOSSO'</b>	<b>doc. 27quater agg.2023</b>
<b>LOTTO2 Visura attuale fg. 11 part. 602 sub. 8 di FOSSO'</b>	<b>doc. 27quater.1 agg.'23</b>
LOTTO2 Visura fg. 11 part. 602 di FOSSO' EU sintetica	doc. 28
<b>URBANISTICA</b>	
certificato di destinazione urbanistica	doc. 29
Stralcio P.I. tav.2b zone significative	doc. 30
<b>APE VERIFICHE</b>	
LOTTO 1corpo a VERIFICA_APE_m336_s9_3ott22	doc. 31
LOTTO 1corpo b VERIFICA_APE_m336_s7_3ott22	doc. 32
LOTTO 2 VERIFICA_APE_m602_s4_3ott22	doc. 33
<b>PRATICHE EDILIZIE P.E.</b>	
<b><u>LOTTO 1</u></b>	
LOTTO1corpi a,b- P.E. licenza 1973-023 domanda/titolo/abitabilità	doc. 34
LOTTO1corpi a,b- P.E. conc.sanatoria 1988-C-208 2	doc. 35
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 atto rilasciato	doc. 36
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 parere veritas	doc. 37
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 parere uls	doc. 38
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV 1 planimetria	doc. 39
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV 2 piante e sezioni	doc. 40
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV U adattabilità	doc. 41
<b><u>LOTTO 2</u></b>	
LOTTO2- P.E. 1970 licenza 1970-003 atto.pdf	doc. 42
LOTTO2- P.E. 1970 licenza 1970-003 TAV U LOTTO2-	doc. 43
P.E. 2004 Pd.C 2004-185 atto LOTTO2- P.E. 2004 PdC	doc. 44
2004-185 TAV 1	doc. 45
LOTTO2- P.E. 2004 PdC 2004-185 TAV 3	doc. 46
LOTTO2- P.E. 2004 PdC 2004-185 TAV 4	doc. 47
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 atto	doc. 48
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 tab.volumi	doc. 49
LOTTO2- P.E. 2005-017 fognatura	doc. 50
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 TAV 1	doc. 51
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 TAV 3	doc. 52
LOTTO2- AB 09-2011 14 diffida 21/06/2011	doc. 53
LOTTO2- AB09-2011 16 avvio procedimento 29/04/2011	doc. 54
LOTTO2- AB14-2011 2 segnalazione violazione	doc. 55
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 TAV 3	doc. 56
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 imp.elettrici	doc. 57
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 imp.idrici e scarico	doc. 58
<b>GRAFICI</b>	
LOTTO 1 corpi A,B - rilievo	doc. 61
LOTTO 1 corpi A,B - schemi superfici	doc. 62
LOTTO 2 rilievo capannone corpo A	doc. 63
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	
LOTTO 1 Documentazione fotografica	doc. 64



**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** il trasferimento è soggetto ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto</b>	<b>001 - bifamiliare con scoperto e terreno</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p><b>Corpo A - porzione di bifamiliare ovest:</b> proprietà di [REDACTED] per 1/2 in comunione dei beni con la [REDACTED]</p> <p><b>Corpo B - porzione di bifamiliare est:</b> proprietà di [REDACTED] per 1/2 in comunione dei beni con la coniuge [REDACTED]</p> <p><b>Corpo C - terreno agricolo:</b> proprietà 1/1 di di [REDACTED] - bene personale</p> <p><b>Corpo D - area Urbana:</b> proprietà di [REDACTED] per 1/2 in comunione dei beni con la coniuge [REDACTED]</p> <p><b>Corpo E - area Urbana:</b> proprietà di [REDACTED]</p> <p><b>Corpo F - area Urbana:</b> proprietà 1/1 di di [REDACTED] - bene personale</p>
Identificativo catastale	<p><b><u>CORPO A - porzione di bifamiliare ovest:</u></b></p> <p><b><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></b></p> <p>dal 28-09-2022</p> <p>1 [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p><b><u>foglio 11, particella 336, sub.9,</u></b> indirizzo Via Bosello 77, piano T-1, comune Fossò, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, superficie Totale: 331 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 317 m, rendita €557,77 (Nota: Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 06/02/1998 Pubblico ufficiale 0 registrato in data - RETTIFICA INTESAZIONE Voltura n. 17284.1/2022 - Pratica n. VE0123551 in atti dal 28/09/2022)</p> <p><b><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></b> b.c.n.c , foglio 11, particella 336, sub.11 Bene comune non censibile - Partita speciale A comune ai subb.7-9 (corpo A e corpo B)</p>





**CORPO B - porzione di bifamiliare est:****Identificato al catasto Fabbricati :**

dal 28/09/2022

1 [REDACTED] -

[REDACTED] \* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [REDACTED]

2 [REDACTED] nato a [REDACTED] -

[REDACTED] \* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [REDACTED]

**foglio 11, particella 336, subalterno 7**, indirizzo Via Bosello 77, piano T-1, comune Fossò, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale: 158 m2 Totale: escluse aree scoperte: 153 m, rendita € Euro 371,85 (Nota: Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 06/02/1998 Pubblico ufficiale 0 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 17284.1/2022 - Pratica n. VE0123551 in atti dal 28/09/2022)

Identificato al catasto Fabbricati : b.c.n.c , foglio 11, particella 336, sub.11

Bene comune non censibile - Partita speciale A comune ai subb.7-9 (corpo A e corpo B)

**CORPO C - terreno agricolo:****Identificato al catasto Terreni :**

[REDACTED] nato a [REDACTED] -

[REDACTED] M\* Proprieta' 1/1 bene personale , sezione censuaria

**Fossò, foglio 11, particella 596**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 9.21, reddito dominicale: € 7,81, reddito agrario: € 5,47

**CORPO D - area Urbana:****Identificato al catasto Fabbricati :**

1 [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [REDACTED]

2 [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [REDACTED]

**foglio 11, particella 600**, indirizzo Via Bosello , piano T, comune Fossò, categoria F/1, classe , consistenza 750 mq., rendita €

**CORPO E - area Urbana:****Identificato al catasto Fabbricati :**

[REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [REDACTED]

2 [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [REDACTED]

**foglio 11, particella 336 sub.12**, indirizzo Via Bosello, piano T, comune Fossò, categoria F/1, classe , consistenza 16 mq.

**CORPO F - area Urbana:****Identificato al catasto Fabbricati :**

	<p>██████████ nato a ██████████ - ██████████ *</p> <p>Proprieta' 1/1 bene personale <b>foglio 11, particella 336 sub.13</b>, indirizzo Via Bosello 77, piano T, Comune Fossò, categoria F/1, consistenza 1229 mq.</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>306.467,42 €</b>



**Lotto: 002 - capannone agricolo con scoperto****Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il certificato ipotecario ventennale presente nel fascicolo della procedura redatto dal Notaio Querci della Rovere è stato aggiornato il 05/10/2022

**Latrascrizione deititolidiacquistonelventennioanteriorealpignoramentorisultacompleta?Si****Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni; data Matrimonio: [REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Via Bosello è la laterale di una strada provinciale che conduce al centro di Fossò, a sud rispetto al centro. Attraversa un'area prevalentemente residenziale con ampi spazi agricoli o verdi, costeggiata per lunghi tratti su due lati da fossi e da campi, nonché da una successione di lotti con fabbricati isolati di altezza non superiore ai due piani, nonché da pochi capannoni. L'edificazione è riconducibile principalmente agli anni 70 o successivi, generalmente in discrete o buone condizioni manutentive e con rari interventi contemporanei.

**Caratteristiche zona:** periferica buona

**Area urbanistica:** residenziale prevalente a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizio offertidallazona:** scuolemediastataleede elementare, materna (entro il raggio di 3 km), farmacie (entro il raggio di 3 km. n.2), uffici postali ( n.2 entro il raggio di 3 km), ospedale di Dolo (a 8 km. circa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali agricole **Importanti centri limitrofi:** Chioggia, Venezia, Padova. **Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Venezia e di Chioggia.

**Attrazioni storiche:** ville Venete, Strà, Dolo e Riviera del Brenta.

**Principalicollegamentipubblici:** linea autobus P.di Sacco-Dolo-Venezia fermate in via Provinciale est 750 m. circa, stazione ferroviaria Vigonza e Piove di Sacco 12 km. circa, cesello Calcroci 5 km. circa, barriera autostradale Mirano Dolo 17 km. circa

**Identificativo corpo: A - capannone agricolo e scoperto pertinenziale**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77



**Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà quale bene personaleCod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: **19-03-1973****Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: dal 17-03-2017 [REDACTED] nato a FOSSO' (VE) il [REDACTED] - [REDACTED] (1) Proprieta' 1/1 bene personale

**Immobile: sezione censuaria Comune di Fossò foglio 11, particella 602, subalterno 7**, indirizzo Via Bosello 77, piano T, comune Fossò, categoria D/7, classe , consistenza , superficie , rendita € Euro 1.508,00Derivante da: VARIAZIONE del 13/01/2023 Pratica n. VE0023001 in atti dal 16/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.137959.13/01/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23001.1/2023)

immobili originari del precedente: per variazione dal sub.4 che deriva per frazionamento del Foglio 11 Particella 602 sub.4, che deriva da Foglio 11 Particella 602 Subb.1-2-3 che derivano per variazione del 13/05/2014 dalla part. 474 subb.1-2. Il mapp 474 deriva dalla variazione in soppressione del 15/04/2004 delle partt. 470 e 473 che a loro volta derivano per frazionamento dai mapp.166 e 117 del 15/04/2004

Confini: il fabbricato è isolato all'interno del mappale. Il mapp.602 sub.5 confina a nord con i mapp.517 e 569, a est con il mapp. 567 ed il mapp.637 e 563, a sud con mapp.602 sub.6, a ovest con mapp.336 e sub.13 e mapp.602 sub 7**Irregolarità catastali e Spese:**

1 - Sono state riscontrate le seguenti irregolarità nel fabbricato: larghezza portoni non corrispondente allo stato accertato. Difformità in corrispondenza del prospetto sud (si veda rilievo allegato)

Regularizzabili mediante: variazione catastale in aggiornamento variazione catastale in aggiornamento : € 500,00

2 – la recinzione tra il mapp.336 ed il mapp.602 subb7-8non corrisponde precisamente al tracciato dell'estratto mappa.In particolare, la recinzione tra il mapp.336 ed il mapp.602 non corrisponde precisamente al tracciato dell'estratto mappa.In previsione della vendita dei due lotti separati si ritiene necessaria una verifica della corrispondenza tra la recinzione esistente e la pratica di frazionamento catastale dei due mappali per verificare l'effettiva corrispondenza tra recinzione e confine e, in caso di riscontro di effettiva difformità, la rettifica della prima. Il costo di un rilievo topografico per la verifica del frazionamento del solo confine tra mapp.336 e mapp.602, spese tecniche iva ed oneri fiscali compresi è valutato in circa € 1.000,00. Si pone tale costo di verifica a capo al 50% di ciascun lotto di vendita detraendola dall'importo di stima. Si precisa che, non essendo certa la necessità di eventuali correttivi di confine/catastali (infatti la difformità rilevata potrebbe essere riconducibile ad esempio ad una imprecisione dell'estratto mappa ma il frazionamento potrebbe essere corretto) non si individua una spesa ulteriore per il tracciamento del confine e la variazione catastale, che, eventualmente, potrà essere ritenuta compresa nell'importo in detrazione indicato per assenza di garanzia da vizi. La schematizzazione grafica del problema è rappresentata nel doc.16 quater allegato "LOTTI 1-2 schema proprietà/mappe e problematiche catastali"

Regularizzabili mediante: 500,00 € per rilievi oltre a costi da calcolare all'accertamento dell'esistenza del problema succitato

Oneri Totali: **€ 1.000,00**Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale;**

note: si precisa che non sono state effettuate misurazioni strumentali dei confini. La conformità rispetto all'estratto mappa è stata verificato a vista e mediante sovrapposizione grafica tra la foto zenitale su google maps e l'estratto mappa catastale.

**Identificativo corpo: B – area urbana**

sita in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

Proprietà per 1/2 [redacted] in regime di Comunione dei Beni  
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato -  
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni  
sul debitore: coniugato con [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

[redacted] – per la quota: 1/2 in comunione di beni - [redacted]  
[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Intestazione:**

1 [redacted] (1)

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] \* (1) Proprietà 1/2 in  
regime di comunione dei beni con [redacted]

**immobile: sezione censuaria Comune di Fossò fg.11 part.602 sub.6**, categoria F/1 area urbana,  
consistenza 544 mq.

Derivante da: (ALTRE) del **15/12/2022** Pratica n. VE0153074 in atti dal 16/12/2022 Protocollo NSD  
n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.8456342.15/12/2022 SCORPORO AREA DI CORTE (n.  
153074.1/2022)

Derivante da: mapp.206.

Confini: a nord mapp.602 sub.6, a est mapp.563, a sud via Bosello, a ovest mapp.336 sub.12

**Irregolarità e Spese:**

/

**Note:** si precisa che non sono state effettuate verifiche strumentali inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale.

**Per quanto sopra la conformità catastale è accertata;**

**Identificativo corpo: C – area urbana**

sita in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

Proprietà per 1/2 [redacted] di Comunione dei Beni con [redacted]  
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Fossò (VE) Via Bosello 77 - Stato Civile: coniugato -  
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

[redacted] – per la quota: 1/2 in comunione di beni - nata a [redacted]  
[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati :**



Intestazione:

1 [REDACTED] 1)

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**immobile: sezione censuaria Comune di Fossò fg.11 part.602 sub.8, categoria F/1 area urbana, consistenza 215 mq.**Derivante da: (ALTRE) del 13/01/2023 Pratica n. VE0022992 in atti dal 16/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.137861.13/01/ 2023 SCORPORO AREA DI CORTE (n. 22992.1/2023)Derivante da: mapp.206.Confini: a nord mapp.336, a est mapp. 602 sub 7, a sud mapp. 602 sub 8Irregolarità e Spese: la recinzione tra il mapp.336 ed il mapp.602, ad un confronto visivo tra la foto zenitale tratta da google maps e l'estratto mappa, non sembra corrispondere precisamente al confine dell'estratto mappa.

In previsione della vendita dei due lotti separati si ritiene necessaria una verifica della corrispondenza tra la recinzione esistente e la pratica di frazionamento catastale dei due mappali per verificare l'effettiva corrispondenza tra recinzione e confine e, in caso di riscontro di effettiva difformità, la rettifica della prima. Il costo di un rilievo topografico per la verifica del frazionamento del solo confine tra mapp.336 e mapp.602, spese tecniche iva ed oneri fiscali compresi è valutato in circa € 1.000,00. Si pone tale costo di verifica a capo al 50% di ciascun lotto di vendita detraendola dall'importo di stima. Si precisa che, non essendo certa la necessità di eventuali correttivi di confine/catastali (infatti la difformità rilevata potrebbe essere riconducibile ad esempio ad una imprecisione dell'estratto mappa ma il frazionamento potrebbe essere corretto) non si individua una spesa ulteriore per il tracciamento del confine e la variazione catastale, che, eventualmente, potrà essere ritenuta compresa nell'importo in detrazione indicato per assenza di garanzia da vizi. La schematizzazione grafica del problema è rappresentata nel doc.16 quater allegato "*LOTTI 1-2 schema proprietà/mappe e problematiche catastali*"

**Note:** si precisa che non sono state effettuate verifiche strumentali inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale.**Per quanto sopra la conformità catastale non è accertata;**

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: 1970/03**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: Licenza Edilizia**

Per lavori: costruzione stalla

**Oggetto: nuova costruzione**

Rilascio in data 13/02/1970 al n. di prot. 3/1970

**NOTE:** la documentazione relativa a tale pratica edilizia rinvenuta presso l'archivio del Comune è integralmente allegata ed è limitata all'atto rilasciato e ad un grafico.

Si evidenzia che il manufatto oggetto di licenza è difforme da quello oggi accertato, Le difformità sono nelle dimensioni, nella tipologia costruttiva (pilastri), nella copertura a due falde non simmetriche, nella collocazione sul terreno rispetto ai confini, nell'utilizzo. E' fatto salvo l'orientamento nord sud coerente con il manufatto oggi accertato.

**Numero pratica: DIA 31 03**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività**

Per lavori: costruzione nuovo serbatoio di gasolio fuori terra a capacità geometrica di litri 9000 ad uso domestico

**Oggetto: manutenzione straordinaria**

Presentazione in data 13/02/2003 al n. di prot. 1502

**NOTE:** a seguito suddetta Dia il Comune di Fossò rilasciava alla ditta PSC Prima [REDACTED] Via Caltana 59 Mira, autorizzazione all'esercizio di impianto Privato per la distribuzione Carburanti ad uso privato in Via Bosello 77

**Numero pratica: 2004/185**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: Permesso a costruire**

Per lavori: Ripristino e modifica copertura crollata e variazioni fori di un fabbricato ad uso magazzino agricolo

**Oggetto: ristrutturazione**

Presentazione in data 2004/06/14 al n. di prot. 6282 Rilascio in data 2004/06/18 al n. di prot. 119

**NOTE:** come si evince dalla documentazione grafica allegata alla pratica ed al presente elaborato di stima, il progetto prevede la sostituzione della copertura curva con una struttura di copertura a due falde. A fronte di tale variazione la superficie coperta rimane invariata, la cubatura risulta leggermente ridotta. Il progetto è corredato dalla denuncia di esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica ai sensi dell'art. 4 della legge 5/11/1971 n.1086 per la ristrutturazione. Si evidenzia che il fabbricato nello stato di fatto su cui si prevede di intervenire, sia sostanzialmente difforme rispetto a quello licenziato nel 1970. Si rinvia all'esame della tav. 4 comparativa (doc.47 allegato), in sezione si legge in giallo la copertura curva preesistente da demolire, in rosso la copertura a due falde da costruire; la pianta rimane pressoché invariata fatto salvo l'apertura di un portone a sud. Quindi il sedime dell'edificio rimane invariato con l'intervento di ristrutturazione.

**Numero pratica: 2005/17**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: Permesso di Costruire in Variante**



Per lavori: variante in corso d'opera al PdC 119 2004 per inserimento monoblocco prefabbricato ad uso servizio igienico

**Oggetto: modifiche interne**

Presentazione in data 03/02/2005 al n. di prot. 1145 Rilascio in data 24/02/2005 al n. di prot. 20

NOTE: il progetto è corredato dalla domanda all'Azienda Consorzio del Mirese per l'adeguamento fognario ed allaccio alla pubblica fognatura.

**Numero pratica: 2011/048**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: scia in sanatoria ai sensi art.36 del D.P.R. 380/2001**

Per lavori: in difformità al PdC 119 del28/06/2004 esuccessivavariante,modifichealservizio igienico e lievi modifiche forometriche

**Oggetto: sanatoria**

Presentazione in data 23/05/2011 al n. di prot. 5601

**Numero pratica: 80 2011**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: Permesso a costruire**

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo a magazzino locale per manutenzione automezzi di attività terziaria prestazione di servizio autotrasporto

**Oggetto: cambio di destinazione d'uso**

**La pratica non è stata rilasciata.**

**Numero pratica: 2012/026**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria**

Per lavori: sanatoria edilizia fabbricati A, B, C

**Oggetto: sanatoria**

Presentazione in data 02/03/2012 al n. di prot. 2135

**La pratica non è stata rilasciata.**

**NOTE:** per quanto attiene il fabbricato B oggetto di esame in quanto bene pignorato la richiesta di sanatoria attiene "il cambio d'uso del fabbricato B da magazzino agricolo a magazzino e locale manutenzione automezzi della società di autotrasporti P SC prima autotrasporti già attuato secondo i rilievi dei tecnici redattori del progetto in sanatoria" (da comunicazione del responsabile dell'area servizio urbanistica ed edilizia privata indirizzata al sindaco in data 22 marzo2012).

In data 09/11/2012 viene notificato diniego al cambio d'uso, nelle premesse al diniego la P.A: scrive "fabbricato B è stato autorizzato nella sua tale consistenza e conformazione geometrico da ultima conscia Prot 5601 del 2011 . Ilcambiod'usoèdiniegatoinquantol'attivitàesercitata nel fabbricato siconfiguracome attivitàproduttivaocomunqueconnessaadattivitàproduttivaequindiesclusaai sensi dell'Art 22 comma 4 letter b delle NTO del PI vigente dalle destinazioni d'uso ammesse per il tessuto T6residenziale diffuso incui ricade il fabbricato; l'attivitànon siconfiguranemmenocome attività di servizio pertinente agli insediamenti residenziali ed è quindi in contrasto con quanto ammesso per le zone residenziali(...) conseguentemente non risulta ammissibile il cambiod'uso richiesto a sanatoria ed dovrà essere dato corso al procedimento finalizzato alla rimessa in pristino dello stato de il luogo secondo quanto autorizzato magazzino agricolo fermo restando che l'utilizzo del fabbricato è comunque subordinato al rilascio del certificato di agibilità" per quanto riguarda il piazzale esterno il provvedimento recita: "... Si configura come trasformazione permanente dell'uso del suolo finalizzata all'esercizio di attività qualificabile come attività produttiva non ammessa nel tessuto T6 residenziale diffuso di appartenenza si rilevano altresì palesi incongruenze tra le elaborazioni dei tecnici incaricati e carenze progettuali".





**Numero pratica: 12047**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: richiesta certificato di agibilità**

Notetipopratica: richiesta a seguito SCIA 23/05/2011 persanatoriaperdifformità al Pd.C: 119  
28/06/2004 e successiva variante

Per lavori: istanza per il rilascio del certificato di agibilità Presentazione in data 21/11/2011 al n. di prot. 12407

**L'agibilità non è stata rilasciata.**

**NOTE:** non rilasciata in quanto non risultava ancora definita la sanatoria in corso. Ed inoltre in quanto la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico non era corretta non riportando la "*destinazione d'uso agricola*", ed infine perchè l'autorizzazione allo scarico doveva essere aggiornata alla destinazione di "*magazzino agricolo*".

Il fabbricato ad oggi è privo di certificato di agibilità.

**4.1.1 Conformità edilizia:****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

si rinvia all'esposizione articolata al paragrafo successivo. In considerazione dell'impossibilità di individuare gli oneri per la regolarizzazione complessiva del bene si è provveduto ad applicare un coefficiente correttivo in riduzione del valore complessivo indicato nella risposta al quesito 8.

**Elenco irregolarità:**

1) piazzale in calcestruzzo esterno di 217 mq come rilevato dall' ufficio ispettivo utilizzato per il lavaggio camion.

La P.A con provvedimento di diniego alla domanda di sanatoria 2012 026 (doc. 59 allegato) asseriva che l'opera edilizia si configura come "*trasformazione permanente dell'uso del suolo finalizzate all'esercizio di attività qualificabile come attività produttiva non ammessa nel tessuto di sei residenziale diffusodiappartenenza*". Attualmente i luoghi non sono utilizzati da alcuna attività. Si ritiene però che insediandovi un'altra attività urbanisticamente compatibile, il piazzale potrebbe trovare nuova giustificazione ed utilizzo ed essere sanato.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria previo accertamento di compatibilità idraulica scia in sanatoria e accertamento compatibilità idraulica oltre diritti. e sanzioni, si valuta a corpo:  
€ 4.000,00 circa

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: si precisa che la sanzione sarà definita dalla P.A. solo a seguito istruttoria della pratica di sanatoria.

**2) Fabbricato (esclusa copertura e bagni)**

Sussistono dubbi circa la totale legittimità del fabbricato e circa la sua sanabilità.

Gli atti edilizi rilasciati dalla P.A. presentano delle incongruenze. Nell'elencazione delle pratiche edilizie sono state esposte le imprecisioni, scorrettezze o omissioni che le stesse presentano. Si riassume brevemente indicando anche quale sia stata la posizione assunta formalmente dalla P.A nel tempo in occasione del protocollo delle pratiche stesse o anche in occasione di esposti, non direttamente pertinenti il fabbricato, ma riguardanti l'attività ivi insediata e la coerenza con le caratteristiche della sede, evidenziandone le contraddizioni.

Come già illustrato, il primo atto legittimante è la licenza a costruire del 1970 per una stalla di dimensioni 14,12x39,86 m.

Il secondo atto in ordine cronologico è un P.d.C. per la ristrutturazione della copertura (demolizione e ricostruzione con diversa tipologia architettonica) e modifiche formetriche. E' stato rilasciato nel



2004. In suddetta pratica lo stato di fatto dei luoghi rappresentato in pianta è notevolmente difforme rispetto a quello della licenza rilasciata precedentemente, sia nella dimensione, 20,20 m. x12,60m. che nelle caratteristiche costruttive, privo di pilastri interni, che nella collocazione nel lotto. Si tratta di variazioni edilizie essenziali intervenute dopo 1970, delle quali non viene dato conto in alcuna altra pratica edilizia rinvenuta nell'archivio comunale.

Il P.d.C del 2004, per intervento di ristrutturazione, viene rilasciato senza che il Comune chieda preventivamente conto degli atti legittimanti il fabbricato, ed autorizza comunque alla sostituzione della copertura ed a modifiche forometriche.

Successivamente, nelle pratiche presentate dal Sig. ██████████, il Comune considera come acquisita la legittimazione dello stato dei luoghi nella dimensione e sedime del 2004, corrispondente all'attuale, benchè non sia disponibile alcuna documentazione atta a legittimare la trasformazione del fabbricato dalla licenza del 1970 allo stato dei luoghi del 2004.

La P.A., inoltre, afferma più volte la regolarità edilizia del fabbricato, direttamente o indirettamente, in comunicazioni formali che si elencano di seguito :

Nella comunicazione del Comune di Fossò notificata alla proprietà il 29/04/2011 (doc.54 allegato) nella quale veniva comunicato l'avvio del procedimento amministrativo per accertamento di utilizzo fabbricati in assenza di certificato di agibilità ed in difformità al destinazione d'uso autorizzato e diffida all'utilizzo, la P.A. confermava anche *"atteso che dalla documentazione in atti risulta che i fabbricati esistenti sono stati autorizzati con destinazione magazzino agricolo per il fabbricato A e stalla per il fabbricato B con medesima destinazione per le aree scoperte afferenti"*, quindi di fatto asserendo la legittimità dell'immobile.

Analogamente il 21/06/ 2011 il Comune, con la diffida (doc.53) a seguito esposto per l'attività svolta *"su area di proprietà del signor ██████████ in via Boselli 77 condotta dalla ██████████ ██████████ prima autotrasporti ██████████"* con ordinanza numero 10 volta ad *"impedire l'utilizzo dei fabbricati A e B (l'edificio pignorato A ed altra stalla oggi demolita B ndr) e le relative aree pertinenti al titolo edilizio in premessa, e comunque per qualsiasi uso in assenza di certificato di agibilità"*, affermava nuovamente nelle premesse alla diffida:

*"atteso che dalla documentazione in atti risulta che i fabbricati esistenti sono stati autorizzati con destinazione magazzino agricolo per il fabbricato A e stalla per il fabbricato B con medesima destinazione per le aree scoperte afferenti"*

Ed ancora successivamente nell'atto di diniego alla sanatoria 2012 026 (doc.59), le motivazioni del diniego sono riconducibili esclusivamente alla destinazione d'uso del fabbricato e dello scoperto pertinenziale, e non alla mancanza di una chiara legittimazione del costruito. Infatti, nelle premesse al diniego la P.A. scrive che *"fabbricato B è stato autorizzato nella sua attuale consistenza e conformazione geometrica da ultima con scia Prot 5601 del 2011"*

Ed ancora, nella successiva ordinanza 42 dle 18/12/2012 (doc.60) il Comune *"Ordina di provvedere la demolizione delle opere sopra indicate realizzate in assenza e o difformità dei titoli edilizi rilasciati consistenti in:*

*...relativamente al fabbricato B censito catastalmente al NCEU fg 11 mapp 472 sub 3 (oggi 602 Sub 4 ndr):*

*4) destinazione d'uso da magazzino agricolo deposito autorimessa destinata all'esecuzione di lavorazioni di manutenzione su veicoli"*. Viene dunque contestata solo la destinazione d'uso del fabbricato.

La P.A. non verifica la legittimità del sedime e delle dimensioni del fabbricato allo stato attuale che, rispetto alla licenza edilizia del 1970, ha subito variazioni essenziali. In più rilascia titoli legittimanti quali un Pd.C, una successiva variante ed una scia per la demolizione e costruzione di una copertura, per la modifica dei prospetti e per la costruzione di un bagno, in un fabbricato di cui non verifica la legittimità, ponendo la sua attenzione sempre ed esclusivamente all'uso che viene fatto di tale fabbricato.

La scrivente, esaminata la documentazione fornita dalla P.A. e proveniente dall'archivio comunale, considerato che le diverse autorizzazioni edilizie sono volte a legittimare solo le opere per le quali sono state presentate (ristrutturazione copertura, costruzione bagni...) e non l'edificio nel suo complesso, conclude evidenziando che il fabbricato è dotato di una copertura legittimata con atti rilasciati, costruita a coprire un fabbricato difforme in modo sostanziale rispetto a quello licenziato



nel 1970 quindi, allo stato delle cose, non legittimo.

La regolarizzazione del bene non è attuabile con un Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto non vi sono i presupposti per la doppia conformità urbanistica ( conformità urbanistica sia all'epoca dell'abuso che ad oggi) ed il capannone agricolo risulta attualmente in area urbanistica impropria. La regolarizzazione del bene potrebbe essere richiesta ai sensi dell'art 34 del TU 380/2001 in quanto la demolizione dell'abuso non può avvenire senza pregiudizio della parte costruita in conformità al titolo edilizio, infatti, la demolizione del fabbricato non può avvenire senza compromettere la parte legittima, cioè la copertura. Tale soluzione non risulterebbe assentibile in quanto sono esclusi i casi in cui gli abusi sono "variazioni essenziali", alle quali si deve ricondurre la trasformazione del fabbricato in data imprecisata tra il 1970 ed il 2004.

La P.A., nella persona del dirigente dell'edilizia privata, interpellato sulla problematica, potrà esprimersi formalmente sul punto esclusivamente a seguito presentazione di una pratica edilizia ed elaborazione di una istruttoria.

Si riferisce che il dirigente ha informalmente fatto notare di non aver mai emesso una ordinanza di demolizione del fabbricato e che le caratteristiche del lotto sono tali da ipotizzare non vi saranno ostacoli all'attribuzione di capacità edificatoria.

Tutto ciò considerato la scrivente non può individuare i costi per la regolarizzazione completa del bene, come richiesto dal quesito. Non ritiene di dover valutare i costi per la demolizione dello stesso in quanto comunque è in parte legittimo.

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

Note generali sulla conformità: il documento del rilievo del capannone allegato (doc. 63) riporta, oltre alle misure campione effettuate in corso di sopralluogo, le difformità evidenziate in demolizione (giallo) e costruzione (rosso) rispetto alla scia del 2011. Si ribadisce che tale raffronto NON è tra lo stato di fatto e lo stato legittimo, bensì solo tra lo stato di fatto e lo stato di sanatoria 48/2011 redatto solo affinché si possa avere contezza dello stato dei luoghi a prescindere dalla legittimità degli stessi.

#### **4.1.2 Conformità urbanistica:**

##### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] corpo A – Aree urbane corpi B, C**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano degli interventi 10 a Variante
<b>In forza della delibera:</b>	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021
<b>Zona omogenea:</b>	C1.1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	ART. 53 - Zone "C1.1" 1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento fino ad un massimo di 800mc compreso l'esistente, nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.: a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse



risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; b. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo. 3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla: a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni, b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse; c. sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada; d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti; 4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo. 5. Nelle zone "C1.1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%. si riportano, quale riferimento del succitato art.13: ART. 13 - Destinazioni d'uso 1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo. 2. Le zone "A" "B" e "C1" "C1.1" sono zone prevalentemente residenziali; sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a. residenza; b. attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio; c. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.; d. attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali; e. tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Sindaco



	<p>siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante. Sono invece escluse: f. attività industriali e artigianali; g. stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.; h. magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili; i. tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Sindaco, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona. ART. 20 - Deroghe 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. 2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. 3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	40%
<b>Altezza massima ammessa:</b>	6,50
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Altro:</b>	<p>si precisa, per completezza di informazione, che lo scoperto pertinenziale, unitamente ai mapp.596 ed mapp. 600 entrambi compresi nel lotto di vendita 1, non sono edificabili ma potrebbero essere oggetto di richiesta di attribuzione di crediti edilizi mediante manifestazione di interesse da presentare al Comune di Fossò in occasione della prossima variante di piano urbanistico. Secondo quanto informalmente riferito dalla P.A. la zona</p>



	urbanistica nonché la dimensione e conformazione dei terreni, sono elementi per i quali si può ragionevolmente presumere che la domanda verrebbe accolta, le cubature potenzialmente disponibili da P.I. possono essere alternativamente di 450-600-750-900 mc. Le distanze dai confini dei fabbricati dei lotti contigui consentono valutazioni in tal senso.
--	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Quanto sopra relativo ai corpi A,B,C.**

riguardo al P.G.R.A. (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato con delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla GU n. 29 del 4/02/2022. **L'area oggetto di analisi è zona di attenzione idraulica a rischio idraulico medio R2.**

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A - capannone agricolo**

trattasi di capannone situato entro uno scoperto recintato di oltre 3600 mq, si accede da via Bosello. Il fabbricato è stato licenziato negli anni 70 quale stalla. Ricostruito e trasformato successivamente, in data non nota, è stato utilizzato per il rimessaggio di camion e attività collegate.

Attualmente è in disuso. Il cambio di destinazione d'uso è regolato dall'art.13 delle NTO (riportato nel capitolo "urbanistica" risposta al quesito 4).

E' costituito da un unico ambiente nel quale è stato inserito un prefabbricato con bagno e due piccoli locali ripostiglio/spogliatoio. Dotato di impianti autonomi. Ristrutturato nel 2005. E' circondato da un ampio piazzale coperto di ghiaia fatto salva una porzione con pavimentazione cementizia. Sussistono dubbi sulla sua totale legittimità e sanabilità, come dettagliatamente esposto nel capitolo riguardante le pratiche edilizie (**paragrafo 4.1.1**).

Lo scoperto unitario circostante il capannone è catastalmente diviso in tre parti in ragione della provenienza e delle intestazioni diverse. La prima parte è pertinenziale l'edificio (bene personale dell'esecutato), le altre due sono aree urbane con intestazioni catastali diverse dalla prima (in comunione dei beni tra l'esecutato e la coniuge).

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 [REDACTED] - Piena proprietà - bene personale**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie lorda capannone di circa mq 259 E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel:

non è noto, tra il 1970 ed il 2004. L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,05 m. sotto trave

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. / Superficie lorda scoperto pertinenziale circa: 2587 mq circa (superficie EU detratto subb.6-8 e superficie coperta)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto accertabile a vista non si sono riscontrate particolari criticità al fabbricato. L'interno è occupato parzialmente da vecchie attrezzature ed arredi.



Lo scoperto pertinenziale è sgombero, la vegetazione dimostra l'inutilizzo attuale.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde; materiale: pannelli sandwich in poliuretano; condizioni: a vista buone Note: su travi reticolari metalliche n.5 e omega ortogonali a quelle
Strutture verticali	materiale: blocchi di cemento e pilastri metallici condizioni: a vista buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: in linea; materiale: ferro e vetro; condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo; condizioni: sufficienti; Note: Lo scoperto, ad eccezione della porzione su indicata, è ricoperto da ghiaia. Si segnala che non sono stati effettuate indagini per appurare se nel lato nord dello scoperto, in corrispondenza di una vecchia stalla situata a confine demolita con autorizzazione del 2017, vi siano a pavimento o nell'immediato sottosuolo elementi di fondazione e/o materiali di demolizione abbandonati a seguito demolizione della stalla.
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: ad una anta scorrevole; materiale: ferro verniciato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: n.2

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: in canaline esterne; tensione: nominale quadro 400V; condizioni: da verificare; conformità: con certificato di collaudo Note: e disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto e del quadro elettrico per capannone generico rilasciato il 25/03/2005. Allegato alla relazione di stima quale "P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 4 imp.elettrici.pdf. Il contatore Enel è collocato a confine ovest con il mapp. 336.
Fognatura	tipologia: mista; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: buona; condizioni: da verificare Note: è disponibile " <i>dichiarazione di rispondenza dell'impianto idrico sanitario impianto scarichi acque bianche e nere ai sensi del decreto 22 gennaio 2008 numero 37 articolo 7</i> " sottoscritto il 09/05/2011 allegato alla presente relazione di stima quale "P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 2imp.idrici e scarico.pdf" (doc.58 allegato) allegata inoltre alla PDC 2005 017 la richiesta di allacciamento alla fognatura 02/02/2005 che si assume accolta dato il rilascio del titolo. Allegata alla presente relazione quale "P.E. 2005-017 fognatura"(doc.50 allegato)
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da verificare conformità: si assume rispettoso dell'anormativa vigente all'epoca della costruzione Note: è disponibile " <i>dichiarazione di rispondenza dell'impianto idrico sanitario impianto scarichi acque bianche e nere ai sensi del decreto 22 gennaio 2008 numero 37 articolo 7</i> " sottoscritto il 09/05/2011



allegato alla presente relazione di stima quale P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 2imp.idrici e scarico.pdf (doc.57 allegato) Il contatore dell'acqua è collocato in prossimità del confine con via Bosello in pozzetto a terra.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo. La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione. Per quanto riguarda l'ente urbano pertinente al fabbricato che vi insistono, il cui valore comunemente si intende compreso nell'importo di stima dei fabbricati, nello specifico caso in esame data la sua notevole consistenza, detratta la superficie coperta, si è ritenuto congruo darvi una valutazione specifica.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone agricolo	sup lorda di pavimento	0	259,00	1,00	259,00	€ 300,00
EU scoperto	sup lorda di pavimento	0	2.587,00	1,00	2.587,00	€ 12,00
			<b>2.846,00</b>		<b>2.846,00</b>	

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022 -1

Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580,00

Valore di mercato max (€/mq): 730,00

#### Descrizione: Corpo B- Area Urbana

Superficie scoperta trapezoidale con accesso da via Bosello ed attraverso la quale è necessario transitare per raggiungere il capannone, è porzione dello scoperto unitario che circonda il fabbricato dal quale è stata frazionata solo in ragione della provenienza e delle intestazioni diverse





**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] in comunione dei beni con [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie lorda mq 544

il bene risulta di forma non regolare essendo un lotto residuale proveniente dalla costruzione di via Bosello poi nuovamente frazionato.

Parzialmente asfaltato costituisce con il sub 7 ed il sub 8 uno scoperto unitario pertinenziale a servizio del capannone

Vi sono recinzioni che lo separano verso la strada e verso il mapp.336

Stato di manutenzione generale: discreto, sgombero, solo poche erbacce indicano il mancato uso in tempi recenti

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non è stata rilevata la superficie reale dei terreni e/o delle aree urbane o pertinenziali. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo specifico rilievo strumentale-topografico, attività specialistica non specificatamente richiesta in quesito dal Giudice. Si assumono dunque i valori di superficie indicati nella documentazione catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area urbana	sup lorda di pavimento	0	544	1,00	544	€ 12,00
			<b>544</b>		<b>544</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021 - 1

Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione:

Tipologia: seminativo arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato (€/mq): 77.000 €/ha

**Descrizione: Corpo C- Area Urbana**

Superficie scoperta triangolare con accesso da via Bosello, è porzione dello scoperto unitario che circonda il fabbricato (capannone) dal quale è stata frazionata in ragione della provenienza e delle intestazioni catastali diverse per le quali la fusione catastale era irregolare.



**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - in comunione dei beni con la coniuge [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie lorda mq. 215

costituisce con il sub 7 ed il sub 6 uno scoperto unitario pertinenziale a servizio del capannone  
Una recinzione con siepe lo separa dal mapp.336 (le possibili problematiche collegate a tale recinzione sono descritte in premessa alla perizia ed in risposta la terzo punto del quesito)

Stato di manutenzione generale: discreto, sgombero, solo poche erbacce indicano il mancato uso in tempi recenti

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non è stata rilevata la superficie reale dei terreni e/o delle aree urbane o pertinenziali. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo specifico rilievo strumentale-topografico, attività specialistica non specificatamente richiesta in quesito dal Giudice. Si assumono dunque i valori di superficie indicati nella documentazione catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area urbana	sup lorda di pavimento	0	215	1,00	215	€ 12,00
			<b>215</b>		<b>215</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021 - 1

Zona: Fossò VE

Tipo di destinazione:

Tipologia: seminativo arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato (€/mq): 77.000 €/ha



**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**CORPO A – capannone e scoperto pertinenziale**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 1/2 in diritto di proprietà ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi**

In forza di **denuncia di successione**

registrato a Ufficio del Registro Venezia, in data 27/03/2001, ai nn. 84/604;

trascritto a Venezia, in data 03/12/2002, ai nn. 39771/26737.

**Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;**

**Note:** successione [REDACTED] unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.3 che comprende, tra altri, immobili nn.1-2 corrispondenti ai terreni al fg.11 mapp.116 di 36.30 centiare e mapp.117 di 14,70centiare

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/2 in diritto di proprietà dal 30/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di notaio Patricia Rotondo di Chioggia, in data 30/04/2004, ai nn. 11387/2797; registrato a Chioggia, in data 24/05/2004, ai nn. 1208/T;

trascritto a Venezia, in data 26/05/2004, ai nn. 20355/12847.

**Note:** unità negoziale: per la quota di 1/2 per diritto di proprietà delle unità individuate al catasto fabbricati del comune di Fossò al fg.11 mapp.474 subb.2-3-1 e mapp.469 (ex 116/A), mapp.471 ex 116/C, mapp.472 ex 117/A. Nella Nota di Trascrizione è riportato nella sezione D: "...il signor [REDACTED] ha dichiarato e la di lui [REDACTED] intervenutainattoatal scopohaconfirmatoche quanto acquistato non entra a far parte del regime di comunione legale dei beni poiché trattasi di bene acquistato col ricavato della vendita di bene suo personale e ciò ai sensi dell'articolo 179 lettera f del codice civile. La signora [REDACTED] ha dichiarato comunque espressamente di voler escludere il predetto acquisto dalla comunione legale dei beni".

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessiere Mira, in data 08/11/1977, ai nn. 20307/10706;

trascritto a Venezia, in data 20/10/1977, ai nn. 15997/13077.

**Note:** oggetto della compravendita: appezzamento in via Bosello individuato la fg.11 part.256 derivante dal mapp.116/b di are 2.80 e part.257 derivante da mapp.117/b di are 20.70, per un totale di are 23,50. (nota: riferito alla porzione da regolarizzare come illustrato nel doc.16quater allegato)

**Dati precedenti relativi al CORPO A – capannone e scoperto pertinenziale****CORPO B – area urbana**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietari ante ventennio ad oggi, in regime di comunione dei beni.

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessiere Mira, in data 28/07/1977, ai nn. 2004/10538; trascritto a Venezia, in data 03/08/1977, ai nn. 11645/9503.

**Note:** oggetto della compravendita: immobile individuato la Catasto Terreni del Comune di Fossò al fg.11 part.206 di are 5,60, trattasi di "relitto a formatriangolarederivantedallacostruzione di via Bosello"

**Dati precedenti relativi al CORPO B – area urbana**

**CORPO C- area urbana**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] proprietari ante ventennio ad oggi, in regime di comunione dei beni.

**In forza di atto di compravendita**

a rogito di notaio Alberto Tessiore Mira, in data 08/11/1977, ai nn. 20307/10706; trascritto a Venezia, in data 20/10/1977, ai nn. 15997/13077.

**Note:** oggetto della compravendita: appezzamento in via Bosello individuato la fg.11 part.256 derivante dal mapp.116/b di are 2.80 e part.257 derivante da mapp.117/b di are 20.70, per un totale di are 23,50.

Nell'atto non è specificato lo stato civile dell'esecutato.

**Dati precedenti relativi al corpo: C – area urbana****Disponibilità dei beni - Stato di occupazione****Identificativo corpo: A - capannone agricolo**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Fosso' (VE), Via Bosello 77

**Occupato** dall'esecutato [REDACTED]

Note: il capannone è utilizzato solo quale deposito/magazzino da parte della proprietà, non risulta utilizzato quale sede di attività lavorativa, lo scoperto è sgombero

**Identificativo corpo: B – area urbana**

Area Urbana sita in Fosso' (VE), Via Bosello 77

**Occupato** dall'esecutato

Note: è sgombero

**Identificativo corpo: C – area urbana**

Area Urbana sita in Fosso' (VE), Via Bosello 77

**Occupato** dall'esecutato

Note: è sgombero

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- **sequestro conservativo a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]

trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A



FAVORE DELLA ██████████ A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI ██████████ SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

**Dati precedenti relativi al corpo A – capannone agricolo e scoperto pertinenziale.**

**Nota: bene catastale costituito 13/01/2023 successivamente alla notifica pignoramento. Proviene catastalmente per frazionamento del bene pignorato.**

- **sequestro conservativo a favore di ██████████ contro ██████████**

trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA ██████████ A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI ██████████ SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

**Dati precedenti relativi al corpo B – area urbana.**

**Nota: bene catastale costituito 13/01/2023 successivamente alla notifica del pignoramento. Proviene catastalmente per frazionamento del bene pignorato.**

- **sequestro conservativo a favore di ██████████ contro ██████████**

trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065;

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 FOSSO' (VE) FABBRICATI - Foglio 11 part.600 - AREA URBANA, Foglio 11 part.602 sub4, fg.11 part.336 subb.7-9 FOSSO' (VE) TERRENI11 Particella 596 T CON ORDINANZA PRONUNCIATA IN DATA 15.5.2020 E DEPOSITATA IN DATA 3.6.2 020 IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DOTT.SSA TOSI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DELLA ██████████ A A R.L. IN LIQUIDAZIONE SUI BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI ED ALTRO IN PROPRIETA' DI ██████████ SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 198.58 0,21 .

**Dati precedenti relativi al corpo C – area urbana.**

**Nota: bene catastale costituito 13/01/2023 successivamente alla notifica del pignoramento. Proviene catastalmente per frazionamento del bene pignorato.**

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoliedonerichepotrannoessercancellaticonildecretoditrasferimento:**

**6.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna.

**6.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████** Derivante da:



atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596

**Dati precedenti relativi al corpo A – capannone agricolo e scoperto pertinenziale.**

**Nota: bene catastale costituito 13/01/2023 successivamente alla notifica pignoramento. Proviene catastalmente per frazionamento del bene pignorato.**

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] Derivante da:  
atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596

**Dati precedenti relativi al corpo B – area urbana.**

**Nota: bene catastale costituito 13/01/2023 successivamente alla notifica pignoramento. Proviene catastalmente per frazionamento del bene pignorato.**

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] Derivante da:  
atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

trascritto a Venezia in data 15/06/2022 ai nn. 22130/15763;

nella nota sezione B immobili sono elencati: immobile in Fossò fg.11 part.336 subb.7-9; fg.11 part.600; fg.11 part.602 sub.4; fg.11 part.596

**Dati precedenti relativi al corpo C – area urbana.**

**Nota: bene catastale costituito 13/01/2023 successivamente alla notifica pignoramento. Proviene catastalmente per frazionamento del bene pignorato.**

### 6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

### 6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### 6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

## Risposta al punto settimo del quesito

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

### Spese di gestione condominiale:

#### Identificativo corpo A – capannone e scoperto

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /



**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.** /

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO** - l'accesso al capannone è garantito, non al servizio igienico.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenzeulteriori:**da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "*nessun procedimento in corso a nome* [REDACTED] (doc.06 allegata)

#### **Identificativo corpo B – area urbana**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.** /

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: /**

**Noteaccessibilitàdell'immobilediversamenteabili: /**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenzeulteriori:**da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "*nessun procedimento in corso a nome* [REDACTED] (doc.06 allegata)

#### **Identificativo corpo C – area urbana**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.** /

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: /**

**Noteaccessibilitàdell'immobilediversamenteabili: /**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenzeulteriori:**da Tribunale di Venezia - Ruolo Generale Contenzioso Civile, in data 03/10/2022 la dott.ssa Maria Cristian Cestonaro scrive "*nessun procedimento in corso a nome* [REDACTED] (doc.06 allegata)

## **Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### **8.1. Criterio di stima:**

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, in considerazione di quanto accertato, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa parametrica semplificata. Si sono verificati gli andamenti generali della richiesta nel mercato immobiliare nel Comune di Fossò, nonché nelle aree omogenee confinanti, con riferimento alla tipologia edilizia in esame. Si è proceduto poi nello specifico attraverso il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà presenti sul mercato o recentemente compravenduti allargando l'area di esame nei comuni confinanti, non essendo state rinvenute compravendite di immobili analoghi nelle immediate vicinanze



di quello in esame. La valutazione prevede innanzi tutto l'individuazione di un valore di mercato corrispondente al bene privo di difformità, vizi, anomalie di natura tecnica, amministrativa, edilizia etc., successivamente vengono individuati gli opportuni correttivi corrispondenti alle specificità del caso in esame per individuare il più probabile valore di mercato. Si specifica in particolare, come più estesamente riferito nel capitolo riguardante la regolarità edilizia, che il valore individuato per il lotto di vendita in oggetto è stato fortemente condizionato da dubbi circa la misura della legittimità dell'edificio, dubbi che non è possibile sciogliere nell'ambito di una perizia estimativa.

## 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Ufficio tecnico di Fossò

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Gli osservatori del mercato immobiliare offrono le seguenti valutazioni:

- [borsinommobiliare.it](http://borsinommobiliare.it) a ottobre 2022 indica i seguenti prezzi 359,00€/mq minimo, 472,00 €/mq medio, 585,00 €/mq massima (costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva di caratteri architettonici e distributivi rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata è solitamente adibita attività imprenditoriale artigianale o agricola)

- per gli indici di [Commercianti.it](http://Commercianti.it), gli immobili industriali hanno un costo medio di 627€/mq ( da 250 €/mq a 1.635€/mq)

Si sono infine consultate agenzie immobiliari di provata esperienza nel mercato locale ([Favero Immobiliare](#), [Arte di Abitare](#));

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): [Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate](#) che per il 1 semestre 2022 prevede per il Comune di Fossò:

per quanto riguarda i capannoni l'Omi individua la tipologia industriale (non agricola) a Fossò solo nella zona suburbana industriale quotandoli da un minimo di 580€/mq ad una max di 730€/mq per lo stato ottimo. Medesima quotazione è individuata nel contiguo Comune di Camponogora.

per i terreni agricoli le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia, nell'annualità 2021, mese di aprile, riferiti alla Regione Agraria n.4 che comprende Fossò, sono per seminativo arborato 77.000,00 €/ha

## 8.3. Valutazione corpi:

### **Corpo A - capannone agricolo. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) lorda € 108.744,00 operate le detrazioni il valore è € 43.497,60.

Si riferisce che la valutazione del valore del capannone oggetto di vendita è condizionata da seri dubbi di legittimità edilizia e di sanabilità in ragione dei quali è stato applicato un coefficiente correttivo in detrazione consistente.

I colloqui con il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Fossò non hanno contribuito a far luce nè a dare risposte definitive nè formali su tale problematica, che la scrivente ha esposto per esteso in risposta al quesito 4 cui si rinvia.

Per quanto riguarda lo scoperto pertinenziale, data la notevole estensione, si è considerato trattarsi di un elemento qualificante quindi da valutare a parte, sia intendendolo come scoperto accessorio al capannone esistente, possibile sede di una attività lavorativa generica compresa tra quelle compatibili nella zona urbanistica, sia anche come terreno "potenzialmente" edificabile in ragione della sua estensione, conformazione e zona urbanistica.





<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
capannone agricolo scoperto	259,00 2.587,00	€ 300,00 € 12,00	€ 77.700,00 € 31.044,00
Stima sintetica comparativa parametricadel corpo			€ 108.744,00
legittimità parziale e dubbi di sanabilità detrazione del 60.00%			€ -65.264,40
Valore corpo			€ 43.497,60
Valore accessori			/
Valore complessivo intero			€ 43.497,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.497,60

**Corpo B – area urbana**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.528,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Area urbana	544	€ 12,00	€ 6.528,00
Stima sintetica comparativa parametricadel corpo			€ 6.528,00
Valore corpo			€ 6.528,00
Valore accessori			/
Valore complessivo intero			€ 6.528,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.264,00

**Corpo C – area urbana**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.580,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Area urbana	215	€ 12,00	€ 2.580,00
Stima sintetica comparativa parametricadel corpo			€ 2.580,00
Valore corpo			€ 2.580,00
Valore accessori			/
Valore complessivo intero			€ 2.580,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.265,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - capannone e pertinenza	Fabbricati esigenze industriali	3.127,00	€ 43.497,40	€ 43.497,40
B – area urbana	Scoperto	544,00	€ 6.528,00	€ 3.264,00
C – area urbana	Scoperto	215,00	€ 2,580,00	€ 1.265,00
			<b>€ 52.605,00</b>	<b>€ 48.051,60</b>



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto di vendita non è comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - capannone agricolo** (si ritengono compresi i corpi B e C corrispondenti ad aree urbane costituite catastalmente dal frazionamento dello scoperto pertinenziale pignorato )

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,0
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo	€ 294,0

**Totalecostidicancellazione: € 588,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **47.017,60**

**8bis Classamento energetico dell'immobile: /**

**Identificativo corpo: A - capannone agricolo**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

/



## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

**in grassetto e corsivo sono individuati gli allegati in aggiornamento o integrativi (aggiornamento 2023) rispetto a quanto già depositato**

<b>SCHEMA LOTTI DI VENDITA (sostituisce doc.01 )</b>	<b>doc. 01bis agg.2023</b>
<b>ANAGRAFICA</b>	
Certificato contestuale residenza stato civile e stato famiglia	doc. 02
Certificato di residenza - ██████████	doc. 03
VERIFICA_CODICE_FISCALE_esecutato_3ott22	doc. 04
ESTRATTO x RIASS. ATTO MATRIMONIO Prot_Par 0012839 del 03-10-2022	doc. 05
Comunicazione uff. Ruolo Generale e Contenzioso Trib.Ve- controversie civili	doc. 06
<b>CONSERVATORIA</b>	
Titolo R.G. 20355 R.P.12847 26/05/2004	doc. 07
TRASCR.NOTA nn.36248/25708 03/10/2022 accettazione eredità	doc. 08
<b>TRASC.NOTA 1977 nn.RP15997 RG13077compravendita</b>	<b>doc. 08bis agg.2023</b>
<b>TRASC.NOTA 1977 nn.RG11645 RP9503 compravendita</b>	<b>doc. 08ter agg.2023</b>
<b>DOCUMENTAZIONE CATASTALE</b>	
Estratto Mappa Fossò_fg11_partt_336-600-602-596	doc. 09
<u>Piante catastali:</u>	
pianta catastale LOTTO 1 corpo a -Fossò fg 11 mapp 336 sub 9	doc. 10
pianta catastale LOTTO 1 corpo b -Fossò fg.11 mapp 336 sub 7	doc. 11
pianta catastale LOTTO 2 - Fossò fg. 11 mapp 602 sub 4	doc. 12
<u>Elaborati planimetrici:</u>	
elab plan LOTTO 1- 22/08/2022	doc. 13
elenco sub elab plan LOTTO 1- 22/08/2022	doc. 14
elab plan LOTTO 1- 22/03/2017	doc. 15
elenco sub LOTTO 1- 22/03/2017	doc. 16
<b>LOTTO2 elab.plan.13/01/2023</b>	<b>doc. 16bis agg.2023</b>
<b>LOTTO2 accertamento unità 13/01/2023</b>	<b>doc. 16ter agg.2023</b>
<b>LOTTO 1-2 schema proprietà/mappe e problematiche catastali</b>	<b>16quater agg.2023</b>
<u>Visure</u>	
LOTTO 1 corpi a b- visura fg. 11 part. 336 di FOSSO' EU	doc. 17
<b>LOTTO1 corpo a.b-Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 11 di FOSSO</b>	<b>doc. 17bis agg.2023</b>
<b>LOTTO1 corpo a.b-Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 11 di FOSSO</b>	<b>doc. 17ter agg.2023</b>
LOTTO1 corpo a- Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 9 di FOSSO'	doc. 18
LOTTO1 corpo a- Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 9 di FOSSO'	doc. 19
<b>LOTTO1 corpo e-Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 12 di FOSSO'</b>	<b>doc. 19bis agg.2023</b>
<b>LOTTO1 corpo e-Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 12 di</b>	<b>doc. 19ter agg.2023</b>
LOTTO1 corpo b- Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 7 di FOSSO'	doc. 20
LOTTO1 corpo b- Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 7 di FOSSO'	doc. 21
<b>LOTTO1 corpo f-Visura storica fg. 11 part. 336 sub. 13 di FOSSO</b>	<b>doc. 21bis agg.2023</b>
<b>LOTTO1 corpo f-Visura attuale fg. 11 part. 336 sub. 13 di FOSSO</b>	<b>doc. 21ter agg.2023</b>
LOTTO1 corpo c- Visura attuale fg. 11 part. 596 di FOSSO'	doc. 22
LOTTO1 corpo c- Visura storica fg. 11 part. 596 di FOSSO'	doc. 23
LOTTO1 corpo d- Visura attuale fg. 11 part. 600 DI FOSSO	doc. 24
<b>LOTTO1 corpo d-Visura fg. 11 part. 600 di FOSSO' (sostituisce doc.24)</b>	<b>doc. 24bis agg.2023</b>



LOTTO1 corpo d- Visura storica fg. 11 part. 600 di FOSSO'	doc.	25
LOTTO2 Visura attuale fg.11 part.602 di FOSSO sub.4	doc.	26
<b>LOTTO2 Visura storica fg. 11 part. 602 sub. 6 di FOSSO'</b>	<b>doc.</b>	<b>27bis agg.2023</b>
<b>LOTTO2 Visura attuale fg. 11 part. 602 sub. 6 di FOSSO'</b>	<b>doc.</b>	<b>27bis.1 agg.2023</b>
<b>LOTTO2 Visura storica fg. 11 part. 602 sub. 7 di FOSSO'</b>	<b>doc.</b>	<b>27ter agg.2023</b>
<b>LOTTO2 Visura attuale fg. 11 part. 602 sub. 7 di FOSSO'</b>	<b>doc.</b>	<b>27ter.1 agg.2023</b>
<b>LOTTO2 Visura storica fg. 11 part. 602 sub. 8 di FOSSO'</b>	<b>doc.</b>	<b>27quater agg.2023</b>
<b>LOTTO2 Visura attuale fg. 11 part. 602 sub. 8 di FOSSO'</b>	<b>doc.</b>	<b>27quater.1 agg.2023</b>
LOTTO2 Visura fg. 11 part. 602 di FOSSO' EU sintetica	doc.	28
<b>URBANISTICA</b>		
certificato di destinazione urbanistica	doc.	29
Stralcio P.I. tav.2b zone significative	doc.	30
<b>APE VERIFICHE</b>		
LOTTO 1corpo a VERIFICA_APE_m336_s9_3ott22	doc.	31
LOTTO 1corpo b VERIFICA_APE_m336_s7_3ott22	doc.	32
LOTTO 2 VERIFICA_APE_m602_s4_3ott22	doc.	33
<b>PRATICHE EDILIZIE P.E.</b>		
<b><u>LOTTO 1 Corpi a + b</u></b>		
LOTTO1corpi a,b- P.E. licenza 1973-023 domanda/titolo/abitabilità	doc.	34
LOTTO1corpi a,b- P.E. conc.sanatoria 1988-C-208 2	doc.	35
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 atto rilasciato	doc.	36
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 parere veritas	doc.	37
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 parere uls	doc.	38
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV 1 planimetria	doc.	39
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV 2 piante e sezioni	doc.	40
LOTTO1corpi a,b- P.E. PdC in sanatoria 2013-004 TAV U adattabilità	doc.	41
<b><u>LOTTO 2</u></b>		
LOTTO2- P.E. 1970 licenza 1970-003 atto.pdf	doc.	42
LOTTO2- P.E. 1970 licenza 1970-003 TAV U	doc.	43
LOTTO2- P.E. 2004 Pd.C 2004-185 atto	doc.	44
LOTTO2- P.E. 2004 PdC 2004-185 TAV 1	doc.	45
LOTTO2- P.E. 2004 PdC 2004-185 TAV 3	doc.	46
LOTTO2- P.E. 2004 PdC 2004-185 TAV 4	doc.	47
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 atto	doc.	48
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 tab.volumi	doc.	49
LOTTO2- P.E. 2005-017 fognatura	doc.	50
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 TAV 1	doc.	51
LOTTO2- P.E. 2005 PdC in variante 2005-017 TAV 3	doc.	52
LOTTO2- AB 09-2011 14 diffida 21/06/2011	doc.	53
LOTTO2- AB09-2011 16 avvio procedimento 29/04/2011	doc.	54
LOTTO2- AB14-2011 2 segnalazione violazione	doc.	55
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 TAV 3	doc.	56
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 imp.elettrici	doc.	57
LOTTO2- P.E. 2011 scia in sanatoria 2011-048 imp.idrici e scarico	doc.	58
<b>GRAFICI</b>		
LOTTO 1 corpi a,b - rilievo	doc.	61
LOTTO 1 corpi a,b - schemi superficiali	doc.	62
LOTTO 2 rilievo capannone	doc.	63



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1 Documentazione fotografica

doc. 64

LOTTO 2 Documentazione fotografica

doc. 65

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** il trasferimento è soggetto ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto</b>	<b>002 - capannone agricolo con ampio scoperto</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p><b>Corpo A - capannone agricolo e scoperto pertinenziale:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà – bene personale</p> <p><b>Corpo B – area urbana:</b> proprietà 1/2 di [REDACTED] – in comunione dei beni con la coniuge [REDACTED]</p> <p><b>Corpo C – area urbana:</b> proprietà 1/2 di [REDACTED] – in comunione dei beni con la coniuge [REDACTED]</p>
Identificativo catastale	<p><b>Corpo A - capannone agricolo:</b> <b>Identificato al catasto Fabbricati:</b> proprietà [REDACTED] [REDACTED] (1) Proprieta' 1/1 bene personale <b>Comune di Fossò foglio 11, particella 602, subalterno 7</b>, indirizzo Via Bosello 77, piano T, comune Fossò, categoria D/7, classe, consistenza, superficie, rendita € 1.508,00</p> <p><b>Corpo B – area urbana</b> <b>Identificato al catasto Fabbricati:</b> dal 15/12/2022 Proprieta' 1. [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 2. [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] <b>Comune di Fossò foglio 11, particella 602, subalterno 6</b> indirizzo Via Bosello , piano T, comune Fossò, categoria F/1, consistenza 544 mq., rendita €/</p> <p><b>Corpo C – area urbana</b> <b>Identificato al catasto Fabbricati:</b> dal 13/01/2023 Proprieta' 1. [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei</p>



	<p>beni con [REDACTED]</p> <p>2. [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p><b>Comune di Fossò foglio 11, particella 602, subalterno 8</b> indirizzo Via Bosello, piano T, comune Fossò, categoria F/1, consistenza 125 mq., rendita €/</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>47.017,60€</b></p>

Data generazione: 05/02/ 2023.

L'Esperto alla stima: Arch. Margherita Maggiolo



