

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Siena NPL 2018 S.r.l.**

contro: **Luca Bertin**

N° Gen. Rep. **165/2023**

**data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2024 ore 10:50**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**



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

**Lotto 1 – Appartamento P. 1. e scoperto comune**

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bortolozzo  
**Codice fiscale:** BRTSLV66E50L736A  
**Studio in:** Via Salvore 15/2 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041 912969  
**Fax:** 041 912969  
**Email:** [silvia.bortolozzo@libero.it](mailto:silvia.bortolozzo@libero.it)  
**Pec:** [silvia.bortolozzo@archiworldpec.it](mailto:silvia.bortolozzo@archiworldpec.it)

## Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Sara Pitinari con provvedimento del [REDACTED] nomina in sostituzione dell'arch. [REDACTED] nominato nell'udienza del [REDACTED] la sottoscritta arch. Silvia Bortolozzo quale perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 165/2023. L'incarico è stato accettato dalla sottoscritta CTU con giuramento di rito (in allegato) prestato a mezzo pec in data [REDACTED] presso il Tribunale di Venezia.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritto in istanza di vendita, sono i seguenti, così come identificati presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia:

LOTTO UNICO: Comune di Campolongo Maggiore (B546) (VE) frazione di Liettoli.

APPARTAMENTO P.I.: Foglio 4, Particella 136, Subalterno 4, indirizzo via Rialto, piano 1, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 162 mq. Totale escluse aree scoperte: 154 mq. rendita € Euro 335,70.

Catasto Terreni: Foglio 4, Particella 136, Classamento ENTE URBANO, Superficie: 3.310 mq.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto ad ispezionare gli immobili sopraccitati, con sopralluogo in data 23 novembre 2023, alla presenza del custode dott. Giorgiutti Michele, ha inoltre eseguito tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ha effettuato le debite ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Sono invece escluse dal presente incarico verifiche inerenti raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno, su cui il bene immobile in esame insiste, rispetto ai sedimi catastali pertinenziali; analisi dei sottosuoli su cui il bene insiste; nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di UN LOTTO DI VENDITA. Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota complessiva di 100/100 del diritto di PIENA PROPRIETA'.

Si segnala che l'udienza è stata fissata per il [REDACTED]

## Riassunto Perizia

**Bene: Appartamento posto al P. 1, via Rialto 51 B - Campolongo Maggiore (VE) frazione di Liettoli - 30010**

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento

**Appartamento:** via Rialto 51 B

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Cod. Fiscale: BRTLUC67C13B5461

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di **Siena NPL 2018 S.r.l.** contro **Bertin Luca**; Derivante da: **Verbale di Pignoramento immobili della Corte d'Appello di Venezia; A rogito dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia in data 19/07/2023 al nn. 3227 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 11/08/2023 al nn. 28812/21714;**

**Valore lotto:****€125.640,00**

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**Sommario**

2. Anteprema	Pag.1
4. Premessa – Riassunto Perizia	Pag.2
6. Sommario, elenco quesiti	Pag.3
8. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	Pag.6
10. Quesito 2: Generalità dell'esecutato	Pag.6
12. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	Pag.6
13. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	Pag.8
14. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	Pag.13
15. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.14
16. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag.14
17. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag.14
18. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.16
19. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.16
1. Quesito 10: Elenco allegati	Pag.16
2. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.17
3. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.17

**Elenco Quesiti:**

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

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

**Quesiti**

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

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

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

**Beni in Campolongo Maggiore (VE)**  
 Frazione Liettoli  
 via Rialto 51 B

**Lotto 1 – Appartamento posto al P.1°**

**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**

I documenti allegati alla E.I. risultano completi. Il CTU ha preso visione della relazione ventennale ex art 567 c.p.c. redatta dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vetrano redatta in data 11-08-2023. Il CTU ha effettuato le visure presso la Conservatoria di Venezia in data 22-11-2023. Il CTU ha recuperato l'atto di compravendita presso l'Archivio Notarile di Padova.

**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

**Esecutato:** Bertin Luca

**Codice fiscale:** BRTLUC67C138546

**Nato:** il 13/03/1967 nel Comune di Campolongo Maggiore (VE) Atto n. 21 parte I serie A

coniugato con Renier Mara il 07-12-1997 nel Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

residente in via Rialto 51 B a Campolongo Maggiore (VE)

Vedi allegato n. 3

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il comune di Campolongo Maggiore si trova a sud della Riviera del Brenta..Il territorio comunale di Campolongo Maggiore si sviluppa con forma allungata est-ovest nel territorio della bassa pianura all'estremità sud occidentale della provincia di Venezia ed è inciso in direzione nord-ovest/sud-est dal corso del Fiume Brenta, che lo divide nettamente in due parti equivalenti, sia in termini di superficie, sia demografici, sia insediativi. I confini sono delimitati da quattro corsi d'acqua (dallo scolo Cornio, dal Brentella-Cornio, dal Fiumazzo e dal Rio Ramo). La superficie comunale - che nelle parte settentrionale di Liettoli raggiunge un'altezza di 7 m s.l.m. e via via decresce fino ai - 0,50 m s.l.m. delle aree bonificate più a sud in adiacenza allo scolo Fiumazzo - si estende per 23,53 Km<sup>2</sup>. L'urbanizzazione si appoggia alle principali infrastrutture che attraversano il territorio comunale: in direzione est-ovest la SP 14, che allinea i centri di Santa Maria Assunta e Bojon in sinistra Brenta e Liettoli in Destra Brenta, la SP 11 che attraversa l'abitato di Campolongo, la SP 13 e la SP 40 che raccordano il territorio comunale rispettivamente con la Riviera del Brenta e le città di Padova e Piove di Sacco in direzione nord-sud. Una popolazione di circa 10.300 abitanti. Il 71,56% della superficie comunale risulta coltivata. L'abitazione oggetto di stima si trova ad est

della frazione di Liettoli. Nel tratto di via Rialto che corre parallelamente alla via Veneto, quest'ultima è la via che collega la frazione di Liettoli al capoluogo di Campolongo Maggiore. Si tratta di un fabbricato composto da due unità abitative distribuite ciascuna su un piano. L'ampio scoperto è in comune alle due unità. Si tratta di una zona in prossimità della campagna ed i servizi sono discretamente comodi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi, farmacia

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona agricola

**Importanti centri limitrofi:** Fossò

**Attrazioni paesaggistiche:** il fiume Brenta

**Attrazioni storiche:** Padova e Venezia

**Principali collegamenti pubblici:** bus

**Identificativo:** Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Rialto 51 B Campolongo Maggiore (VE) frazione di Liettoli

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di Luca Bertin - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: BRTLCU67C138546F

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**DOCUMENTAZIONE AGENZIA ENTRATE-TERRITORIO: documentazione catastale**



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 4, particella 136, subalterno 4, indirizzo via Rialto, piano 1, comune B546 Campolongo Maggiore, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 162 m2  
Totale escluse aree scoperte: 154 m, rendita € Euro 335,70

**Ulteriori informazioni:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2001 Pratica n. 318040 in atti dal 24/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8531.1/2001) VARIAZIONE del 03/06/1999

in atti dal 03/06/1999 DIVISIONE FABBRICATO (n. D01196.1/1999

Confini: L'unità abitativa confina su tutti e quattro i lati con proiezione su scoperto comune.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria B546 Campolongo Maggiore, foglio 4, particella 136, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 3.310 m2

Ulteriori informazioni: Variazione del 30/06/1982 in atti dal 10/07/1982 (n. 282) Impianto meccanografico del 21/01/1976

Confini: Il terreno confina a nord con il mappale 241 e 363, ad est confina con mappale 241 e strada comunale, a sud con strada comunale e ad ovest con mappale 363.

SCHEMA RIASSUNTIVO:

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Mapp.	Sub.	Via n	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	4	136	4	Rialto	A/2	2	6,5 vani	335,70
U	4	136	5		B.C.N.C.		scoperto	
T	4	136			Ente urbano		3.310 mq	

**Irregolarità e Spese:** Ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi NON corrisponde alla planimetria catastale. Lievi difformità al distributivo interno, presenza di un muretto divisorio tra ingresso e cucina anziché un muro, presenza porta divisoria tra zona giorno e zona notte. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

La regolarizzazione necessita della redazione di una nuova pratica DOCFA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate.

Regolarizzabile catastale mediante: 500,00

Oneri Totali: € 500,00

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Edilizia-Urbanistica del Comune di Campolongo Maggiore il 22-11-2023, è stato possibile ricevere a mezzo pec le seguenti pratiche edilizie in data 05-12-2023.

Numero pratica: 1342/77

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/09/1977 al n. di prot. 2597

Abitabilità n. 3924 rilasciata in data 29/09/1979 al n. di prot. 1342

Esiste vincolo di inedificabilità del 01-08-77 registrato a Mestre Ufficio del Registro il 02-08-1977 al n. 22025 a favore del Comune di Campolongo Maggiore sul fg. 4 map. 136 mq 11.200.

Numero pratica: 549



Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentato il 29-04.1986 prot. 3536

Per lavori: Aumento sup/vol. abitazione in difformità alla concessione edilizia, cambio destinazione d'uso del piano terra

Rilasciato in data 02/09/1994 al n. di prot. 3536

NOTE: Non è stata rilasciata l'agibilità

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Il CTU ha messo a confronto il titolo edilizio rilasciata nel 1994 con il rilievo eseguito il 23-11-2023 è ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- 1- lievi scostamenti delle tramezze interne comportano delle dimensioni difformi superando il 2% di tolleranza previsto dall'art. 34 del DPR 380/01. Demolizione tramezza divisoria tra ingresso e cucina-pranzo, divisione con porta zona giorno e zona notte
- 2- La chiusura della terrazza posta ad ovest con infissi in alluminio anodizzato comporta un aumento di volume.
- 3- Il magazzino posto a nord che si sviluppa su tutta la lunghezza dell'abitazione per un piano fuori terra e un pollaio posto a nord-ovest nel giardino sono privi di titolo edilizio.
- 4- Assenza dell'agibilità a seguito del condono.
- 5- L'altezza interna concessionata di 2,70 m. e successivamente condonata di 2,80 m. risulta essere dal rilievo effettuato di 2,76 m.

E' necessario presentare una pratica edilizia per le difformità interne e per il frazionamento in due unità presso il Comune di Campolongo Maggiore

I costi di regolarizzazione sono così calcolati: Pratica edilizia e sanzione oneri Totali: € 2.000,00.

Per quanto riguarda gli ampliamenti consistenti nella veranda e nei magazzini devono essere oggetto di rimozione/demolizione con un costo presunto di € 7.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia sanatoria per legittimare le difformità indicate.

Oneri Totali: € 9.000,00

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

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	PRG
<b>In forza della delibera:</b>	Piano degli Interventi, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 29.10.2015. Con la D.C.C. n. 34/2021, è stata approvata la Variante Urbanistica parziale n. 6 al vigente Piano degli Interventi
<b>Zona omogenea:</b>	zona Agricola, con porzione in sede di viabilità esistente  Pericolosità Idraulica: P1 (Pericolosità idraulica)

	moderata – artt. 7-14 N.T.A. del P.G.R.A.)
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	artt. 17-38 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi  artt. 7-14 N.T.A. del P.G.R.A. Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) è stato aggiornato con deliberazione n. 3 del 21.12.2021 della Conferenza Istituzionale Permanente (artt. 65 e 66 del D.Lgs 152/2006), e successive modifiche ed integrazioni
<b>Vincoli</b>	Vincolo di inedificabilità del 02-08-1977 registrato al n. 22025 rilasciato dal Comune di Campolongo Maggiore alla sig.ra Assunta Dante ved. Bertin per l'ottenimento della concessione edilizia.

**Note sulla conformità:****Estratto P.I. -pianificazione urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'unità oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato composto complessivamente da due unità residenziali e un garage. Il fabbricato è stato edificato tra il 1977 e 1979 come una unità residenziale di tipo rurale sita in zona agricola. E' stato costruito quale abitazione per la conduttrice agricola con Vincolo di inedificabilità del 01-08-1977 registrato a Mestre presso l'Ufficio del Registro il 02-08-1977 al n. 22025

Successivamente grazie al Condonò del 1985 è stata condonata la realizzazione del cambio d'uso del piano terra e dell'aumento di volume.

L'unità abitativa è composta da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere, un bagno, un wc, scala che collega il piano primo al piano terra, di proprietà di altra ditta, e due terrazze una delle quali è stata chiusa con veranda. L'ingresso all'abitazione avviene a sud grazie ad una scala esterna che porta alla terrazza dalla quale si accede all'appartamento.

Il pavimento sia della zona giorno che della zona notte è in tavole di legno, solo la cucina ed i bagni presentano pavimento in ceramica. Il locale wc ed il bagno sono rivestiti fino al soffitto in ceramica. Si

segnala che il bagno presenta porzioni di parete con distacco del rivestimento di piastrelle ed il soffitto presenta notevoli macchie di umidità.

Gli infissi sono in legno con doppiopetro e gli oscuranti sono tapparelle in pvc. In discreto stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno con intarsi in vetro. Le porte interne sono del tipo tamburate e impiallacciate.

La caldaia è posta nella terrazza con veranda posta ad ovest accessibile dal soggiorno e i termosifoni sono in alluminio, la caldaia è alimentata da bombolone posto in giardino a sud-ovest. Nella zona dell'ingresso è presente una stufa a pellet.

L'impianto elettrico è in comune con le altre unità ed è sito al p.t..

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Luca Bertin- Piena proprietà  
Cod. Fiscale: BRTLCU67C13B5461

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1979

ha un'altezza media utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra complessivi.

Superficie complessiva di circa mq **162,00**

Vano	H.	Sup. utili vani	Coeff.	Sup. Convenzionale	Sup. Convenzionale
				netta vani principali	netta vani accessori
<u>Piano primo</u>					
Ingresso	h. 2,75	11,25	1	11,25	
Soggiorno	h. 2,66	19,10	1	17,80	
cucina	h. 2,75	19,71	1	20,70	
disimpegno	h. 2,75	8,47	1	8,66	
camera	h. 2,75	16,08	1	16,08	
camera	h. 2,75	13,62	1	13,62	
camera	h. 2,75	19,95	1	19,20	
wc	h. 2,75	3,35	1	3,35	
bagno	h. 2,75	8,12	1	8,12	
terrazze		20,45	Coeff. 0,3		6,13
TOTALE Mq 140,10 netti catastali					



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: CAMPOLONGO MAGGIORE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

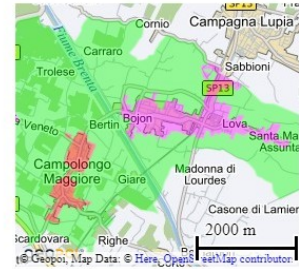
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1000	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L			
Ville e Villini	Normale	750	1000	L			
Ville e Villini	Ottimo	1000	1300	L			

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro <b>1.069</b>	Valore medio Euro <b>1.275</b>	Valore massimo Euro <b>1.481</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro <b>887</b>	Valore medio Euro <b>1.058</b>	Valore massimo Euro <b>1.230</b>
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro <b>834</b>	Valore medio Euro <b>935</b>	Valore massimo Euro <b>1.035</b>
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

**Ville & Villini**  
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro <b>923</b>	Valore medio Euro <b>1.078</b>	Valore massimo Euro <b>1.233</b>
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Valori estratti dal Borsino Immobiliare.it per il Comune di Campolongo Maggiore

Totale mq lordi 162,00 catastali per l'unità abitativa

Valore unitario= Valore min+ (valore max-valore min) x K

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \quad \text{-- } 0,5 + 3 \times 0,4 / 4 = 0,425$$

K1 taglio superficie immobile= oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

$K2(\text{livello di piano}) = \text{Piano primo} = 0,4$

Valore unitario =  $750 + (1000 - 750) \times 0,425 = 856,25$  euro

Arrotondato a 860,00 euro

Valore estratto dal Borsino Immobiliare: Valore di 2° fascia valore medio 935,00 euro.

Il CTU ritiene, consultati i valori di mercato, che il valore più congruo sia di 860,00 al mq.

Valore appartamento 860,00 euro/mq x 162,00 mq = 139.320,00 euro

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup lorda di pavimento	0	162,00	1,00	162,00	€ 860,00
			<b>162,00</b>		<b>162,00</b>	

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Proprietario:** fino al 30/09/1999 è stato proprietario il sig. Bertin Pietro nato il 10-12-1938 a Campolongo Maggiore (VE)

**Proprietario:** dal 30/09/1999 ad oggi risulta proprietario l'esecutato. In forza di atto di compravendita trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 01/10/1999, ai nn. 28392/17321. Si precisa che nell'atto notarile l'esecutato pur essendo coniugato in regime di comunione legale dichiara che l'acquisto dell'unità oggetto di stima deriva da "con denaro di pertinenza del prezzo di un bene personale". Nell'atto notarile il coniuge conferma di essere esclusa dalla comunione legale.

#### Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Campolongo Maggiore (VE), via Rialto 51 B **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

In data 28-11-2023 l'Agenzia delle Entrate Ufficio locazione ha risposto al sottoscritto CTU quanto segue:

In risposta a quanto richiesto in data 27 novembre 2023 prot. 227702, dalle interrogazioni effettuate, presso l'archivio informatico dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione.

Vedi allegato n. 10.

## 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:

- Pignoramento a favore di **[redacted]**; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili della Corte d'Appello di Venezia; A rogito dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia in data 19/07/2023 ai nn. 3227 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 11/08/2023 ai nn. 28812/21712;

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

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Vincolo di inedificabilità del 1977

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: vedi al punto 6.1.1**

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

### 6.3 Misure Penali Nessuna.

## Risposta al punto settimo del quesito

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

**Spese di gestione condominiale:** non è presente alcun amministratore condominiale e le spese di gestione sono quelle ordinarie. Si fa presente che gli impianti sono in comune con l'unità abitativa sottostante.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pervenute

**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:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** non sono

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

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

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:**

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile degli immobili, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona. Si è preso come parametro la superficie espressa in metri quadrati ridotta di una determinata percentuale in caso di vani accessori e si è determinato infine il relativo valore unitario per ogni metro quadrato. Si è considerata la qualità delle finiture e lo stato di conservazione sia dell'appartamento che del fabbricato di cui fa parte e sono stati valutati grazie ad un coefficiente riduttivo.

**8.2. Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Campolongo Maggiore.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: grazie ai portali delle vendite su internet, ha consultato i valori OMI dell'Agenzia del Territorio ed i valori del Borsino Immobiliare

**8.3. Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €139.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	162,00	€ 860,00	€ 139.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.320,00
Valore corpo			€139.320,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€139.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€139.320,00
Valore di stima			€ 139.320,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	162,00	€139.320,00	€139.320,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 3%,  
dovuta all'immediatezza della  
vendita giudiziaria e per assenza  
di garanzia per vizi come da  
disp. del G.E., Impianto elettrico  
in comune

€ 4.179,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o  
catastale:

€ 9.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

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

L'importo dei costi di cancellazione della suindicata formalità pregiudizievole ammonta a circa 294,00 euro. L'importo non verrà detratto dal valore di stima, qualora l'importo fosse a carico dell'aggiudicatario si dovrà detrarlo dal valore di stima. (vedi allegato n.9)

**Totale costi di cancellazione: € 294,00**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€125.640,00**

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

##### Identificativo corpo: A

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Non risulta acquisito alcun attestato corrispondente all'unità immobiliare. Il costo applicabile per la redazione del certificato di classamento energetico è pari a circa € 300,00.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

il CTU ha formato un unico lotto.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

- All. n. 1 - Giuramento CTU arch. Silvia Bortolozzo EI 165/2023
- All. n. 2 – Localizzazione dei beni EI 165/2023
- All. n. 3 - Comune di Campolongo Maggiore (VE) documentazione anagrafica
- All. n. 4 - Documentazione catastale Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni-Fabbricati: estratto mappa, Visura attuale, scheda planimetrica, Visura ente urbano
- All. n. 5 - Atto di provenienza EI 165-2023
- All. n. 6 - Comune di Campolongo Maggiore – Settore Edilizia Privata: Estratto pratiche ed. reperite/Agibilità
- All. n. 7 - Comune di Campolongo Maggiore – Settore Urbanistica: CDU
- All. n. 8 – Agenzia Entrate – Pubblicità Immobiliare elenco formalità EI 165-2023
- All. n. 10 - Agenzia Entrate-Locazioni
- All. n. 11 - Documentazione fotografica EI 165-2023



**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%. Qualora si acquistasse come prima casa l'imposta è del 2%.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 – Appartamento Via Rialto 51 B Campolongo Maggiore (VE) frazione di Liettoli
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo:</b> 100/100 di Luca Bertin - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo:</b> APPARTAMENTO al P.I. <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 4, particella 136, subalterno 4, indirizzo via Rialto, piano 1, comune B546 Campolongo Maggiore, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 162 mq Totale escluse aree scoperte: 154 mq., rendita € Euro 335,70 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> sezione censuaria B546 Campolongo Maggiore, foglio 4, particella 136, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 3.310 mq
Valore	Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>125.640,00€</b>

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Tania Vettore con la redazione della presente perizia di stima e relativi allegati, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione

Data generazione:  
03-01-2023 18:30

L'Esperto alla stima  
**Arch. Silvia Bortolozzo**