

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

promossa da: **SPA AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY**

contro:

N° Gen. Rep. **344/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-06-2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**



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

**Lotto unico: ABITAZIONE UNIFAMILIARE P.T. e 1-  
GARAGE P.T. – SCOPERTO ESCLUSIVO**

**Esperto alla stima:** arch. Sonia Artusi  
**Codice fiscale:** RTSSNO67L66D325H  
**Studio in:** via stradona - 30031 Dolo  
**Telefono:** 041415287  
**Fax:** 041415287  
**Email:** sonia.artusi@alice.it  
**Pec:** sonia.artusi@alice.it



## Premessa

Con disposizione del 03.03.23, il G.E. Ill.ma Dr.ssa Tania Vettore, nominava C.T.U. per la valutazione del valore venale di stima degli immobili appresi alla Esecuzione Immobiliare EI 344-2022, il sottoscritto arch. Sonia Artusi, con studio in Mira (Ve), via Nazionale n. 32, con il compito di rispondere ai quesiti elencati nella nomina, con invito a prestare giuramento di rito prima del deposito in Tribunale della presente C.T.U., cosa avvenuta in data 13.03.2023, come da verbale di giuramento allegato alla presente. (All. n. 1)

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritti in atto di pignoramento, sono i seguenti, così identificati in Agenzia delle Entrate - settore Territorio:

**Si segnala che i beni sono oggetto di preliminare di compravendita registrato**, a rogito del notaio Luca Gianpiero in data \_\_\_\_\_ trascritto alla \_\_\_\_\_  
**a favore di**

Il CTU ha provveduto a stimare i beni come se fossero liberi considerando che non vi sono scadenze per procedere con l'atto di compravendita ma soprattutto perché l'esecutato ha garantito la liberazione dei beni dalle formalità insistenti. Qualora la stima dovesse tener conto del preliminare di compravendita dovrà essere comunicato al CTU dal GE dott.ssa Tania Vettore e rivisto il valore.

Catasto Fabbricati - D325 – COMUNE DI CAMPONOGARA, località Prozzolo via Fratelli Cervi, 80 (VE):

### ABITAZIONE

Foglio 14 Particella 535 Subalterno 2, Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 13,5 vani. Indirizzo: VIA FRATELLI CERVI, Piano T-1. Rendita: 836,66 Euro

Dati di superficie: Totale: 394 m2. Totale escluse aree scoperte: 394 m2

### GARAGE

Foglio 14 Particella 535 Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 19 m2

Indirizzo: VIA FRATELLI CERVI Piano T. Rendita: 27,48 Euro

Dati di superficie: Totale: 24 m2

Catasto Terreni:

Foglio 14 particella 535 ENTE URBANO di 867 m2

I beni sono stati pignorati per la quota di piena proprietà: abitazione unifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra con scoperto esclusivo e garage posto al Piano terra.

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto ha provveduto ad ispezionare gli immobili suddetti, a mezzo sopralluogo avvenuto in data 24.03.2023 alla presenza del Custode dott. Sebastiano Lenarda, e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato, idonee al caso, al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché delle valutazioni effettuate, il CTU ha provveduto a redigere la presente relazione di stima utilizzando il programma informatico EfiSystem, creando un unico lotto di vendita. La perizia di stima è composta da undici allegati.



## Riassunto Perizia

### LOTTO UNICO

**Bene:** via Fratelli Cervi 80 – frazione di Prozzolo – Comune di Camponogara (VE) - 30010

**Descrizione generica:** Abitazione unifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, garage e scoperto esclusivo

**Quota e tipologia del diritto:** piena proprietà

**Eventuali comproprietari:** si segnala atto preliminare di compravendita trascritto.

### Gravami e Oneri-

-Ipoteca volontaria a favore di Intesa San Paolo Spa contro ; Derivante da: CONCES-  
SIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; a rogito del in data  
; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in

- Ipoteca legale a favore di Equitalia Polis S.p.A contro Derivante da: IPOTECA LEGALE  
AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 1; a rogito di Equitalia Polis SPA in  
data Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data  
; Note: - Annotazione n.

-Domanda giudiziale a favore di trascritta alla Con-  
servatoria di Venezia in data servatoria di Venezia in data  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio DOMANDA GIUDIZIALE -deri-  
vante da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA. Colpisce i beni oggetto di stima.

- Pignoramento a favore della Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco So-  
cietà Cooperativa contro Derivante da: CORTE DI APPELLO DI VENEZIA; a rogito  
dell'Ufficiale Giudiziario in data trascritta alla Conservatoria di Venezia in  
; il pignoramento colpisce i beni oggetto di stima e immobile

- A favore della sig.ra Derivante da: Preliminare di compra-  
vendita; a rogito trascritto alla Con-  
servatoria di servatoria di

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro ; Deri-  
vante da: CORTE DI APPELLO DI VENEZIA; a rogito dell'Ufficiale Giudiziario UNEP in data

### Valore lotto:

Il più probabile valore degli immobile al netto delle decurtazioni **€ 342.000,00**  
nello stato di fatto in cui si trovano:



## Sommario

1. Anteprima	Pag.1
2. Premessa – Riassunto Perizia	Pag.2
3. Sommario, elenco quesiti	Pag.3
4. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	Pag.7
5. Quesito 2: Generalità dell'esecutato	Pag.7
6. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	Pag.7
7. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	Pag.11
8. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	Pag.16
9. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.16
10. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag.17
11. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag.17
12. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.19
13. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.19
14. Quesito 10: Elenco allegati	Pag.19
15. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.20
16. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.20

### 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. alleggi 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 precedenti 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 Camponogara (VE)**  
via Fratelli Cervi 80

**Lotto unico: ABITAZIONE UNIFAMILIARE P.T. e 1-GARAGE P.T.  
CON SCOPERTO ESCLUSIVO**

**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 suddetta E.I. risultano completi. Il CTU ha preso visione della relazione rilasciata dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) ai sensi del 2° comma art 567 c.p.c. datata 02-12-2022, inoltre ha ottenuto copia dell'atto di provenienza dal notaio Roberto Doria in data allegandolo all'elaborato peritale al n. 5. Il CTU ha eseguito le visure presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 12-05.2023, vedi allegato n. 9.

**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:**

Codice fiscale:

Nato: nato a

Residenza:

Stato civile: libero

Certificato contestuale di residenza, stato civile rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Camponogara il 28-03-2023. All. n. 3)

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Camponogara è un comune del Veneto con 12.942 abitanti, la sua superficie è di 21,30 kmq e la densità abitativa è di 607,63 ab/mq. Il nome deriva dai termini latini campus e nux ("campo" e "noce"), trasformato poi in "Camponogara", a testimonianza delle antiche coltivazioni diffuse nella zona. Il territorio di Camponogara è sempre stato segnato dalla presenza del Brenta e molte sono le opere compiute nella storia dai Veneziani e nell'ottocento per risolvere il problema delle piene. Camponogara ha dovuto far fronte, infatti sin dai tempi più antichi alle continue inondazioni del vicino Brenta, peraltro deviato in prossimità del centro dagli interventi idraulici intrapresi dalla Repubblica di Venezia. Negli ultimi anni il paese ha visto aumentare notevolmente la sua popolazione per la costruzione di interi quartieri su aree precedentemente agricole. Le frazioni e le località sono le seguenti: *Arzerini, Boresso, Bragato, Cacco, Calore, Cornio, Favaretto, Mazzucato,*



*Premaore, Volpato.*

I beni oggetto di stima si situano ad est del territorio di Camponogara in prossimità dei confini con il Comune di Campagna Lupia. Dalla principale via Cesare Battisti che attraversa il territorio verticalmente si dirama la via Fratelli Cervi che si sviluppa invece in modo orizzontale attraversando il territorio agricolo. I beni oggetto di stima si situano circa a metà della lunga via Fratelli Cervi.

Si tratta di una zona residenziale tranquilla costituita prevalentemente da abitazioni unifamiliari ma non servita da servizi di alcun genere. Il fabbricato è stato oggetto di una importante ristrutturazione nel 2007 completata con l'agibilità ottenuta nel 2011. Le finiture interne sono di ottima qualità. Le dimensioni interne sono generose, al piano primo vi sono infatti cinque ampie camere. Lo scoperto di proprietà di 867 mq catastali si sviluppa su tre lati. La copertura a due falde in tegole presenta sulla falda posta a sud sono posizionati i pannelli fotovoltaici.

**Caratteristiche zona:** rurale, periferica.

**Area urbanistica:** agricola e residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** nessun servizio particolare

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola, vicina alla laguna

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Dolo e di Campagna Lupia

**Attrazioni paesaggistiche:** la laguna

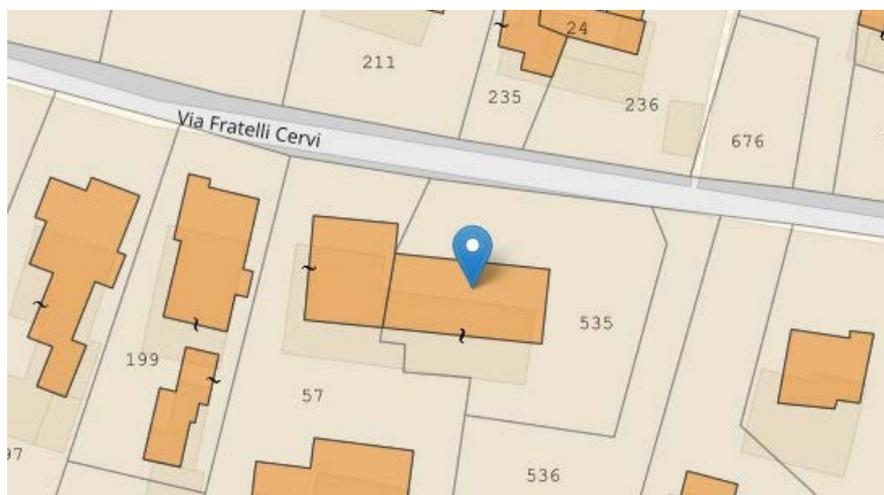
**Attrazioni storiche:** Città di Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** ospedale USSL 13 a 9,5 km., Farmacia 3,2 km, stazione ferroviaria 2,5 km, fermata bus 1,5 km

**Identificativo corpo:** Lotto unico.

Abitazione di tipo civile e garage il tutto sito in Comune di Camponogara, via Fratelli Cervi 80

#### **DESCRIZIONE CATASTALE – DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA ENTRATE TERRITORIO**



**Identificato al catasto Fabbricati:** Abitazione di tipo civile

**Intestazione:** foglio 14, particella 535, subalterno 2, indirizzo via Fratelli Cervi, piano T-1, comune CAMPONOGARA (B554) (VE), categoria A/2, classe 3, consistenza 13,5 mq, superficie 394 mq, rendita € Euro 836,66

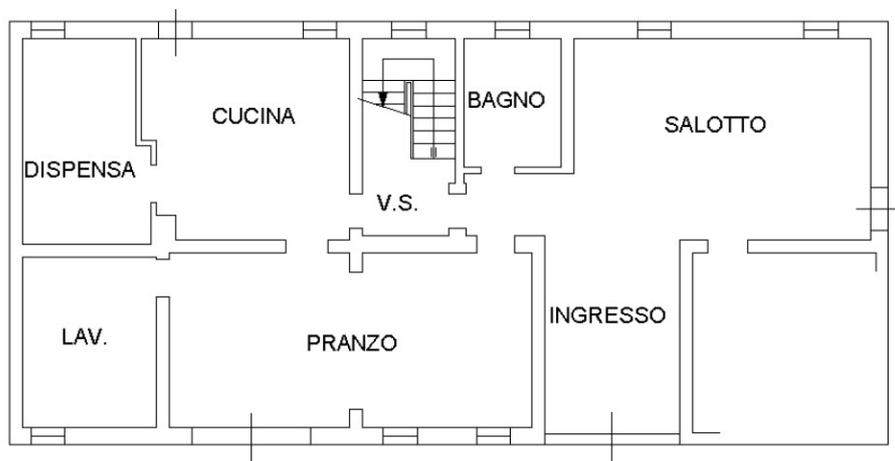
**Ulteriori informazioni:** VARIAZIONE del  
DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.  
Pratica n. in atti dal  
DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.

Pratica n.  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA  
) Dati relativi alla planimetria: data



di presentazione 2

Confini: a nord con scoperto esclusivo comune al sub 2 e 3, ad est e a sud confina con lo scoperto esclusivo e con il garage al sub 3, a ovest confina con fabbricato al map. 57.



**PIANO TERRA**  
H=270



**PIANO PRIMO**

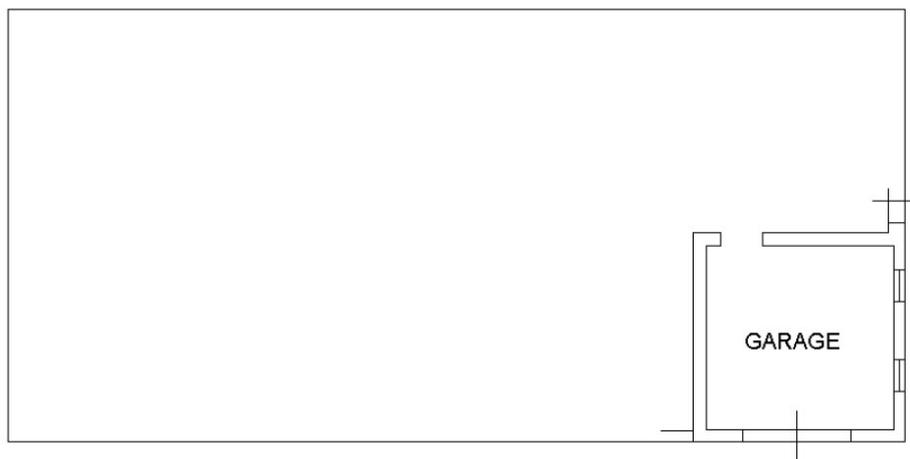
**Identificato al catasto Fabbricati:** Garage

Intestazione: foglio 14, particella 535, subalterno 3, indirizzo via Fratelli Cervi, piano T, comune Comune di CAMPONOGARA (B554) (VE), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, superficie Totale: 24 m2, rendita € Euro 27,48

Ulteriori informazioni: Dati relativi alla planimetria: data di presentazione , prot. n.

Confini: il garage confina ad est e a sud con lo scoperto esclusivo comune al sub 2 e 3, ad est e a nord confina con all'abitazione al sub 2.



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria B554, foglio 14, particella 535, qualità ENTE URBANO di mq 867

Confini: il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima confina a nord con la strada comunale via Fratelli Cervi, ad est con map 536, a sud con map 536 e map 57 e ad ovest con map 57.

## SCHEMA RIASSUNTIVO:

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Via n.	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	14	535	2	Via Fratelli Cervi	A/2	3	13,5 vani	836,66
	14	535	3	Via Fratelli Cervi	C/6	8	19 mq	27,48
T	14	535	535	Via Fratelli Cervi	scoperto		867 mq	

Irregolarità e Spese:

Ai sensi del D.L. N. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi NON corrisponde allo stato rappresentato nella scheda catastale, Il garage posto al piano terra a nord-est del fabbricato presenta nello stato di fatto una apertura verso l'ingresso posto a ovest.

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 con spese ed oneri di circa 300,00 euro. La regolarizzazione catastale deve avvenire a seguito della pratica edilizia di conformità e di sanatoria.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito di richiesta di accesso effettuata il 14-03-2023 e presa visione della documentazione fornita effettuata presso l'archivio del Comune di Camponogara in data 28-03-23, la sottoscritta riporta la documentazione riguardante i titoli edilizi legittimanti i beni oggetto di stima.

Numero pratica: P.C. n.



Intestazione:  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Ristrutturazione  
 Presentazione in data  
 Rilascio in data 1

Numero pratica: Permesso a Costruire n.  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Variante in corso d'opera in sanatoria  
 Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n.  
 Presentazione in data  
 Rilascio in data  
 Abitabilità presentata il \_\_\_\_\_ è stata rilasciata in data \_\_\_\_\_

#### 4.1. Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo con rilievo effettuato in data 24.03.2023 alla presenza del custode, confrontato lo stato attuale con gli atti edilizi legittimati, si segnala che le unità oggetto di stima risultano riportare le seguenti difformità:

Il foro porta che mette in comunicazione il garage con l'abitazione è in realtà un'apertura priva di porta. La regolarizzazione necessita di una porta tagliafuoco - REI, inoltre il vano garage risulta aperto sul lato ovest ossia verso l'ingresso dell'abitazione.

Dal rilievo eseguito si ritiene segnalare che vi è una discrepanza per alcune misure che supera la tolleranza del 2% ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 34.

Nello scoperto esclusivo è presente ad est del lotto una casetta in legno quale ricovero attrezzi, e una struttura amovibile completamente aperta su tutti i lati quale copertura per auto. E' stato consultato il Regolamento Edilizio all'art. III,VI.10, pertanto si ritiene che quanto presente rientri in edilizia libera.

#### ART.III.VI.10: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

1. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale. La superficie e altezza delle strutture è definita all'art.3 del presente Regolamento. La struttura deve comunque rispettare, la distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà ovvero secondo accordi tra confinanti; inoltre la stessa non deve comportare minaccia alla sicurezza della circolazione stradale.
2. Manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a Magazzino/deposito attrezzi per il giardinaggio o il gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq 15,00 e di altezza massima non superiore a m 2,30 e rispetto della distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà ovvero secondo accordi tra confinanti, stipulato con atto notarile di asservimento.  
 Ai sensi art.44 c. 5 quinquies della L.R.V. n. 11/2004 è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del P.I. nel limite massimo di m 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 2,80.  
 Per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto. In caso non siano rispettate le dimensioni ed i parametri indicati nei precedenti commi, si attiveranno le procedure e le eventuali sanzioni previste dall'art. 27 DPR 380/01 e seguenti.

La regolarizzazione del fabbricato richiede la presentazione di una pratica edilizia soggetta al pagamento dei diritti di segreteria e della sanzione di 1.000,00 euro. La fornitura di una porta REI oltre a l'opera di installazione e l'opera edile che richiede. La regolarizzazione degli immobili comprensiva della prestazione professionale di un tecnico potrebbe essere di 4.000,00 euro  
**Oneri Totali: € 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia  
 Il CTU avvisa che In base agli art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/85



nel caso di sanabilità degli abusi edilizi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Tali termini sono di 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento (DL 23.04.85 n. 146). Salvo diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale

#### 4.1. Conformità urbanistica:

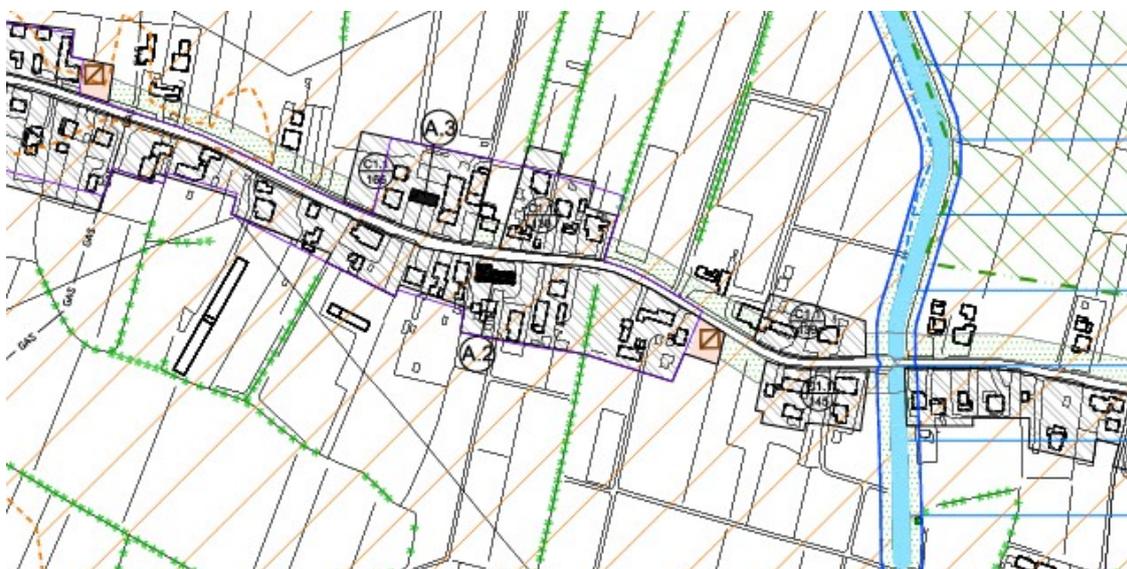
##### Abitazione di tipo civile [A2]

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	PRG che si articola con P.A.T. e P.I.
<b>In forza della delibera:</b>	<p>P.I.: Piano degli interventi vigente grazie alla VARIANTE PARZIALE APPROVATA CON DCC N. 50 DEL 16/09/2021</p> <p>P.A.T.: Variante al P.A.T. approvata e vigente. La Conferenza dei Servizi tenutasi il giorno 26 marzo 2021 ha approvato la Variante al P.A.T. dei Comuni di Camponogara e Fossò. Il Verbale della Conferenza dei Servizi è stato ratificato con Decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Venezia n. 33/2021 del 8 aprile 2021. La suddetta Variante al P.A.T. diverrà efficace - ai sensi dell'art. 15, comma 7, della L.R. 23/04/2004, n. 11 - decorsi 15 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto avvenuta in data 23/04/2021 sul B.U.R. n. 54 e quindi dal 08/05/2021.</p> <p>REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (APPROVATO con D.C.C. 21.05.2020 N° 22) (I^ Modifica approvata con D.C.C. 30.09.2020 N° 64) (II^ Modifica approvata con D.C.C. 30.09.2021 N° 60)</p>
<b>Zona omogenea:</b>	<p>zona C1.1</p> <p>Limite centri abitati D.lgs 285/1992 e D.P.R. 495/1992.</p> <p>Edificio di interesse storico, architettonico e ambientale con grado di tutela A 2</p> <p>PAT: Carta P1 - Pericolosità moderata - Area soggetta a scolo meccanico</p> <p>Carta delle invariati: Beni storici, architettonici, culturali</p> <p>Carta fragilità: Aree idonee a condizione di tipo A (Litologie scadenti e falda freatica poco profonda)</p> <p>L'intero territorio comunale è classificato come "Zona sismica 4", ai sensi delle O.P.C.M. n° 3274/2003 e O.P.C.M. n° 3519/2006</p>
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>Art. 56 NTO Zona C1.1</p> <p>Art. 46 NTO edificio di interesse storico architettonico e ambientale. CLASSE A2: EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE INTATTI O CON MODIFICAZIONI</p>



	<p>REVERSIBILI, E ASSIMILABILI; EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI VALORE STORICO O ARCHITETTONICO CON MODIFICAZIONI PESANTI, E ASSIMILABILI. Si segnala che non è ammessa l'alterazione dei prospetti; •è ammesso il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali; •è prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali dei poggiali, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc. Classe acustica 3- aree di tipo misto.</p>
--	---

**Note sulla conformità:** Si precisa che non si è ritenuto necessario richiedere il C.D.U. in quanto ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della L. 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di un edificio censito al catasto edilizio urbano non è obbligatorio allegare il CDU al decreto di trasferimento.



Estratto P.I. Variante 4 e 5

#### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Si tratta di una abitazione unifamiliare con garage e scoperto esclusivo completamente recintato. La pianta del fabbricato si presenta di forma rettangolare a due piani fuori terra. Il lotto di terreno di 867,00 mq presenta forma irregolare sviluppandosi su tre lati ad eccezione del lato ovest dove il fabbricato è aderente ad un altro fabbricato. Le unità immobiliari sono state oggetto di una importante ristrutturazione nel 2007. La copertura a due falde presenta manto di tegole con impianto fotovoltaico sulla falda posta a sud, e travi e tavolato in legno. Internamente i pavimenti sono in terrazzo veneziano con impianto di riscaldamento a pavimento e pompa di calore posta al piano terra nel locale dispensa marca IMMERGAS di 24KW installata nel 2009. Internamente sono presenti in varie posizioni degli affreschi colorati e in bianco e nero rappresentanti varie immagini. Gli infissi di color bianco sono in legno con vetrocamera dotati di zanzariera e con sistema di alta-ribalta. Gli oscuri sono in legno. Gli ingressi all'abitazione ed al garage sono dotati di tenda da sole a cappottina oscurante per il sole e anche le finestre sono quasi tutte dotate di tenda da sole. Le porte interne sono del tipo tamburate laccate color bianco. La scala interna presenta parapetto in ferro battuto.



I bagni sono dotati di tutti i sanitari(doccia) e sono rivestiti fino a circa 2,30 di altezza. La recinzione lungo via Fratelli Cervi si presenta con muretta e ringhiera in ferro lavorata con due accessi di cui una pedonale ed uno carraio, la restante recinzione è in pali e rete e per gran parte con siepe oltre di 2 metri di altezza. La pavimentazione esterna è in porfido. Tra i due ingressi posti a nord vi un laghetto decorativo. Sullo scoperto ad ovest è presente un pozzo artesiano, a seguire è presente una casetta in legno per gli attrezzi e una struttura amovibile in pvc e copertura con telo in pvc.

Complessivamente lo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima è buono/ottimo.

Si precisa inoltre, che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui l'immobile pignorato insiste, sono state verificate alcune distanze da confine. Si precisa che non è stata rilevata la superficie reale del lotto/area scoperta in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste in quesito dal Giudice.

Superficie complessiva di circa mq **418,00**

La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, come da tabella riportata, in base a specifici coefficienti.

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

$K = (K1+3xK2)/4 = 0 + 3 \times 0,3/4 = 0,225$

K1 taglio superficie immobile= oltre 150 mq= 0,225

K2(livello di piano)= P.T e P. 1=  $0,2 + 0,4/2 = 0,3$

Valore unitario=  $1000 + (1300-1000) \times 0,225 = 1.067,50$

Coefficiente di età qualità e stato, fabbricato ristrutturato nel 2007 il coeff. come indicato dal Borsino Immobiliare e/o dall'Annuario immobiliare di F. Tamborrino Sole 24 ore è = coeff. 0,845. Il CTU ha preso in considerazione i valori immobiliari indicati dal Borsino Immobiliare (vedi schermata sotto riportata) che indicano un minimo di 891,00 un valore medio di 1.053,00 ed un valore massimo di 1.215,00 euro.

Valore di stima=  $1.067,50 \times 0,845$  coeff. vetustà Borsino Immobiliare= 902,03

In conclusione ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere di 900,00 euro/mq.

Valore appartamento  $394,00 \times 900,00$  mq= **354.600,00 euro**

Valore garage  $24,00/2 \times 900,00$  mq= **10.800,00 euro**

**VALORE COMPLESSIVO:  $354.600,00 + 10.800,00 = 365.400,00$**



 <b>Vile &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>891</b>	Euro <b>1.053</b>	Euro <b>1.215</b>

Valori estratti dal BORSINO IMMOBILIARE



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: **VENEZIA**

Comune: **CAMPAGNA LUPIA**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA RURALE, BARENE E VALLI**

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	
Ville e Villini	Ottimo	1000	1300	L			
Ville e Villini	Normale	750	1000	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)

I valori forniti dall'OMI non sono presenti per la zona oggetto di stima pertanto il CTU ha verificato i valori delle zone limitrofe degli altri comuni.

Si è tenuto conto del fatto che i beni oggetto di stima sono di ottima qualità ma per le dimensioni e la posizione interessano un mercato ridotto.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup lorda di pavimento	0	394,00	1,00	394,00	€ 900,00
garage	sup lorda di pavimento	0	24,00	0,50	12,00	€ 900,00
			<b>418,00</b>		<b>406,00</b>	



**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Proprietari:** dal \_\_\_\_\_ per successione di \_\_\_\_\_ . Successione registrata al registro di Dolo il \_\_\_\_\_ trascritta alla Conservatoria di Venezia in data \_\_\_\_\_

**Proprietario:** dal \_\_\_\_\_ proprietario il sig. \_\_\_\_\_ , In forza di atto di compravendita acquistando da \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_ per la quota complessiva di 3/20 di piena proprietà diventando pieno proprietario - a rogito del notaio \_\_\_\_\_ trascritto alla Conservatoria di \_\_\_\_\_

**Proprietario:** dal \_\_\_\_\_ proprietaria la sig.ra \_\_\_\_\_ In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio \_\_\_\_\_ ; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data \_\_\_\_\_

**Costituzione di vincolo:** con atto del notaio A \_\_\_\_\_ trascritto alla Conservatoria di Venezia il \_\_\_\_\_ a favore della sig.ra \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ quest'ultimo ha rinunciato a favore della sig.ra \_\_\_\_\_ alla imputabile al terreno al fg. 14 map 535 e che pertanto il terreno al fg. 14 map 536 e 167 avrà una capacità edificatoria ridotta di 213 mc., la volumetria è stata calcolata sulla base della superficie catastale del mappale 535 e sulla base dell'attuale volumetria del fabbricato compravenduto.

**Proprietario:** dal \_\_\_\_\_ ad oggi attuale proprietario l'esecutato In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio \_\_\_\_\_ ; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data \_\_\_\_\_ .

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Camponogara (VE), via Fratelli Cervi 80

**Occupato da**

\_\_\_\_\_ e dalla famiglia di suo figlio. Occupa gli immobili grazie al preliminare di compravendita a rogito del notaio Luca Gianpiero in data \_\_\_\_\_ trascritto alla Conservatoria di Venezia in data \_\_\_\_\_

Si riporta parte del contenuto del suddetto preliminare di compravendita:

Art. 3

Le parti convengono che la materiale detenzione della suddetta porzione immobiliare si trasmetta alla "parte promissaria acquirente" in data odierna con facoltà di godimento e fruizione degli stessi; viceversa il trasferimento di proprietà avverrà alla data del rogito definitivo di compravendita.

La sottoscrizione del presente contratto preliminare costituisce dichiarazione di constatazione e verbale di consegna degli immobili oggi promessi in vendita, sopra indicati.

Le parti, in conseguenza di quanto sopra pattuito, di comune accordo, riconoscono, ai sensi dell'art. 1177 c.c., che la consegna degli immobili comporta altresì - quale prestazione accessoria - quello di custodia dello stesso da parte della promissaria acquirente.



A tal fine la "**parte promissaria acquirente**" assume la veste di **custode** obbligandosi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1176 c.c.:

\* ad evitare azioni od omissioni personali che possano deteriorare il fabbricato;

\* a predisporre quanto necessario per prevenire gli accadimenti esterni che determinino il perimento o il deterioramento e/o comunque un danno al fabbricato de quo.

La "parte promissaria acquirente", in conseguenza della consegna delle unità in oggetto, dichiara:

- di esonerare la "parte promittente venditrice" per responsabilità civile e/o penale per danni a terzi e, pertanto, si obbliga a tenere manlevata la stessa "parte promittente venditrice" da qualsivoglia onere e responsabilità al riguardo;

- che a partire dalla data odierna, tutti gli oneri relativi alle utenze, saranno ad esclusivo carico della "parte promissaria acquirente" la quale si obbliga sin da ora a provvedere al relativo pagamento.

La "parte promittente venditrice" dichiara inoltre che la porzione immobiliare in oggetto è libera da pesi e vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, ad eccezione della seguente formalità:

\* **ipoteca iscritta** presso l'Agenzia del Territorio di Venezia in data \_\_\_\_\_ a favore della "Intesa SanPaolo S.p.A." con atto a rogito del Notaio Roberto Doria di Padova in data \_\_\_\_\_ debitamente registrato;

\* **domanda giudiziale per esecuzione** in forma specifica del Tribunale di Venezia in data \_\_\_\_\_ di Rep., debitamente registrata e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Venezia in data \_\_\_\_\_ a favore della signora \_\_\_\_\_

\* **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Venezia in data \_\_\_\_\_ a favore della "BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO, SOCIETA' COOPERATIVA" con verbale dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Venezia in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, debitamente registrato;

**tutte formalità che la parte promittente venditrice si impegna a cancellare a sua totale cura e spese, entro la data del rogito definitivo di compravendita**

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli:

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

-Ipoteca volontaria a favore di Intesa San Paolo Spa contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; a rogito del notaio Doria Roberto in data \_\_\_\_\_ Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data \_\_\_\_\_

- Ipoteca legale a favore di Equitalia Polis S.p.A contro \_\_\_\_\_ Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 1; a rogito di Equitalia Polis SPA in data \_\_\_\_\_ Iscritta alla \_\_\_\_\_



Conservatoria di Venezia in data \_\_\_\_\_ ; Note: - Annotazione n. \_\_\_\_\_

- Domanda giudiziale a favore di \_\_\_\_\_ a carico di \_\_\_\_\_ , tra-  
scritta alla Conservatoria di Venezia in data \_\_\_\_\_  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio \_\_\_\_\_ . DOMANDA  
GIUDIZIALE -derivante da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA. Colpisce i beni oggetto di  
stima.

- **Pignoramento** a favore della Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena di Piove  
di Sacco Società Cooperativa contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: CORTE DI APPELLO  
DI VENEZIA; a rogito dell'Ufficiale Giudiziario in data \_\_\_\_\_ tra-  
scritta alla Conservatoria di Venezia in data \_\_\_\_\_ ; il pignora-  
mento colpisce i beni oggetto di stima e immobile individuato al fg. 7 map 418 sub 15.

- A favore della sig.ra \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Prelimi-  
nare di compravendita; a rogito del notaio Luca Gianpiero in data \_\_\_\_\_  
trascritto alla Conservatoria di Venezia in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

- **Pignoramento** a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro \_\_\_\_\_  
; Derivante da: CORTE DI APPELLO DI VENEZIA; a rogito dell'Ufficiale Giudiziario  
UNEP in data \_\_\_\_\_ trascritto alla Conservatoria di Venezia in data \_\_\_\_\_  
;

**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:**

- Ipoteca volontaria contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUO FONDIARIO; a rogito del notaio Doria Roberto in data \_\_\_\_\_  
; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data \_\_\_\_\_

**6.2.2 Pignoramenti:** Vedi risposta al punto 6.1.1

**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:** l'immobile non è costituito in condominio in quanto si tratta di una unifamiliare, non ha, infatti parti comuni con altre unità abitative.

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

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

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** Per raggiungere il piano primo si dovrà provvedere a dotare la scala con servoscala per consentire un facile accesso ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89.

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

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Si è adottato il metodo sintetico-comparativo basato sul confronto dei prezzi di mercato di unità immobiliari simili a quelli oggetto di analisi per caratteristiche, tipologie, ecc. Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile in cui sono inseriti e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del loro stato di conservazione attuale.

Per i beni immobili in esame e di cui all'oggetto, si è stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale utilizzando i valori medi risultati dalla consultazione dei valori forniti dall'OMI, dal Borsino Immobiliare, dalle agenzie immobiliari, dai siti internet. Detto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale lorda del complesso immobiliare e tenuto conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, ha portato alla valutazione del più probabile valore venale commerciale attuale, congruo, di detti beni componenti il lotto. Tenuto conto delle condizioni di mercato di questo periodo storico.

La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, in base a specifici coefficienti. La superficie commerciale quindi è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate grazie a dei coefficienti. Quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani si assume il metro quadrato di superficie catastale. Totale mq lordi Mq. 0,00 circa

Il Borsino Immobiliare per il 2023 per la zona di Camponogara oggetto di interesse fornisce i seguenti valori: ,00 – 0,00 – e ,00 euro/mq. mentre per i box auto i valori forniti sono ,00 – ,00 – e ,00 euro/mq. L'OMI per l'anno 2022 secondo semestre relativamente alla zona oggetto di stima fornisce la seguente fascia di valori da minimo di 00,00 ad un massimo di 00,00 euro/mq. mentre per i box/garage i valori forniti vanno da un minimo di 00,00 ad un massimo di 00,00 euro/mq.

### 8.2.2 Fonti di informazione:



Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Camponogara;  
 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.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 365.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	394,00	€ 900,00	€ 354.600,00
garage	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€365.400,00
Valore complessivo intero	€365.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€365.400,00

#### 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]	406,00	€365.400,00	€365.400,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 18.270,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.300,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile	
Aggiustamenti	€ - 830,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Iscrizione/trascrizione	Importo Ipoteca	Imposta 0,5 %	Imposta di bollo e tassa ipotecaria	Prezzo di stima	Totale spesa di cancellazione
Ipoteca volontaria					35,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento					294,00 euro
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento					294,00 euro



L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa 623,00 euro.

*Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4 "conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti**. Nel caso specifico le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi messe a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario vanno detratte dal valore di stima.*

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

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

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 342.000,00**

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

##### Identificativo corpo:

**Attestazione Prestazione Energetica:** n. 32169/2021 valido fino al 2.04.2031.

Indice di prestazione energetica: classe energetica "B"

Note Indice di prestazione energetica: In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica effettuata presso l'archivio regionale telematico è stato rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica eseguito dall'architetto Laura Boaretto di Venezia, viene allegata copia fornita dai signori attualmente presenti nell'abitazione con contratto preliminare di compravendita (v. All. n. 8)

Indice di prestazione energetica:  
dell'Ordine degli Ingegneri di Padova.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

- All. n. 1 - Verbale di Giuramento EI 344-2022 del C.T.U.
- All. n. 2 - Localizzazione dei beni EI 344-2022
- All. n. 3 - Documentazione anagrafica, Ufficio anagrafe Comune di Camponogara E.I. 344/22
- All. n. 4 - Agenzia del Territorio-Ufficio Catasto: estratto mappa, visura, planimetria, ente urbano.
- All. n. 5 - Titolo di provenienza
- All. n. 5 A Preliminare di compravendita
- All. n. 6 - Comune di Camponogara - Ufficio Edilizia Titoli edilizi EI 344-22
- All. n. 7 - Comune di Camponogara - settore Urbanistica: NTA estratto PRG



All. n. 8 - APE

All. n. 9 - Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare: ispezione ipotecaria

All. n. 10 - Documentazione fotografica EI 344-22

**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. Imposta del registro è del 9%, qualora si acquistasse come prima casa l'imposta è del 2%. Va calcolata l'imposta di registro fissa di 200 euro e l'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna. Come previsto dal Dlgs 23/2011 e dalla Circolare n. 2 dell'Agenzia delle Entrate. Si precisa che è a carico dell'acquirente effettuare la voltura catastale entro 30 giorni dal ricevimento del Decreto di trasferimento e che nelle vendite forzate la base imponibile ai fini delle imposte è costituita dal valore di aggiudicazione.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo:</b> 100% di Si segnala la presenza di contratto preliminare di compravendita registrato
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> <b>Identificato al catasto Fabbricati:</b> foglio 14, particella 535, subalterno 2, indirizzo via Fratelli Cervi, piano T-1, comune CAMPONOGARA (B554) (VE), categoria A/2, classe 3, consistenza 13,5 mq, superficie 394 mq, rendita € Euro 836,66 <b>Identificato al catasto Fabbricati:</b> foglio 14, particella 535, subalterno 3, indirizzo via Fratelli Cervi, piano T, comune Comune di CAMPONOGARA (B554) (VE), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, superficie Totale: 24 m2, rendita € Euro 27,48 <b>Identificato al catasto Terreni:</b> sezione censuaria B554, foglio 14, particella 535, qualità ENTE URBANO di mq. 867,00
Valore	Il più probabile valore di stima degli immobili oggetto di stima al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: <b>342.000,00€</b>

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.ma Sig.ra 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:  
15-05-2023 17:05

L'Esperto alla stima  
**arch. Sonia Artusi**

