

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

██████████ ██████████

contro:

████████████████████ ██████████

N° Gen. Rep.

**E.I. 11/2022** data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.

Giudice delle esecuzioni:

**dott.ssa GASPARINI**

Udienza del:

**18/10/2022**

Custode giudiziario:

**dott. Anna BOVO**

PEC: [anna.bovo@postacertificata.notariato.it](mailto:anna.bovo@postacertificata.notariato.it)

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO) casa unifamiliare con pertinenze (garages e giardino);

### AVVERTENZA

Il presente RAPPORTO DI VALUTAZIONE è stato redatto, nel rispetto del regolamento per il deposito telematico, con tecniche informatiche idonee ad agevolare la consultazione e la fruizione dell'elaborato principalmente da parte del MAGISTRATO con possibilità di navigazione all'interno del documento ed inoltre con possibilità di usufruire di collegamenti alla documentazione allegata (visionabili cliccando sui rispettivi link):

[Link all'Allegato n. x](#)

Esperto della stima:

**ARCHITETTO SANDRO STEVANATO**

(Ve) Mira 30034 via Alfieri civ.12/1

iscritto al n.369 come Consulente Tecnico d'Ufficio ed al n.129 come Perito del Tribunale Civile e Penale di Venezia  
C.F.STVSDR59H21L7360-Partita I.V.A. 02107770279

Telefono 041422117 Cellulare3337198735

Iscritto al REGINDE del Ministero della Giustizia con il seguente indirizzo

PEC: [sandro.stevanato@archiworldpec.it](mailto:sandro.stevanato@archiworldpec.it)



## Riassunto Perizia

1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati

|                                |                             |                |  |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------|--|
| # <b>oneri giuridici</b>       | # ipoteca volontaria        | nn. 30884/7682 | - 2006   |
|                                | # ipoteca volontaria        | nn. 32562/8526 | - 2007   |
|                                | # ipoteca giudiziale        | nn. 7234/1160  | - 2018   |
|                                | # pignoramento immobiliare  | nn.7395/5294   | - 2022   |
| # <b>creditore</b>             | ██████████                  |                |  |
|                                | con avv.to Matteo Luciani   | PEC            | <a href="mailto:matteo.luciani@ordineavvocatipadova.it">matteo.luciani@ordineavvocatipadova.it</a>   |
|                                | con avv.to Marco Matterazzo | PEC            | <a href="mailto:marco.matterazzo@venezia.pecavvocati.it">marco.matterazzo@venezia.pecavvocati.it</a> |
| # <b>creditori intervenuti</b> | Banca CARIGE s.p.a.         |                |  |
|                                | con avv.to Ilaria Surace    | PEC            | <a href="mailto:ilaria.surace@ordineavvgenova.it">ilaria.surace@ordineavvgenova.it</a>               |

2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari.

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>LOTTO UNICO)</b>      | <b>casa unifamiliare con pertinenze (garages e giardino)</b>  |
| # <b>quota pignorata</b> | per quote corrispondenti alla piena proprietà per l'intero in regime di comunione legale dei beni;            |
| # <b>comp.ri</b>         | coniuge dell'esecutato, <b>non debitrice</b> , sig.ra ██████████ nata a ██████████ (██████████) il ██████████ |

3) indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati.

|                     |                     |             |            |             |
|---------------------|---------------------|-------------|------------|-------------|
| # <b>ubicazione</b> | <b>LOTTO UNICO)</b> | CAMPONOGARA | via Cavour | civ. 143/A; |
|---------------------|---------------------|-------------|------------|-------------|

4) indicazione del prezzo di stima

|   |    |                   |
|---|----|-------------------|
| <b>LOTTO UNICO) casa unifamiliare con pertinenze (garages e giardino)</b>                   |    |                   |
| # Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t. | €. | <b>185.500,00</b> |
| # Valore immobile nello stato di occupato:  | €. | =                 |



## Indice

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | PREMESSA.....                                     | 5  |
| 1  | COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567.....    | 7  |
| 2  | GENERALITA' ESECUTATO.....                        | 8  |
| 3  | INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....                      | 9  |
| 4  | REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....          | 14 |
| 5  | STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....             | 16 |
| 6  | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI..... | 17 |
| 7  | SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI.....               | 19 |
| 8  | VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....                      | 20 |
| 9  | VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....             | 24 |
| 10 | ALLEGATI.....                                     | 25 |
| 11 | L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....                | 26 |
| 12 | RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....           | 27 |

---



## Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis**;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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.

@ @ @



## 1 PREMESSA.

Il G.E. nell'udienza del 29/03/2022 ha nominato il sottoscritto arch. Stevanato Sandro con studio in Mira via Alfieri 12/1 incaricandolo di rispondere ai quesiti di cui alla pagina precedente.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti:

- 31/03/22 # compiuto il giuramento in data 31/03/2022;

[Link all'Allegato n.01 accettazione incarico e giuramento.pdf](#)

- 01/04/22 # 1^ispezione all'Agenzia Entrate – Uff.Prov.VE – Servizio Territorio;
- 05/05/22 # fatta istanza di accesso agli atti presso E.P. comune di Camponogara;
- 05/05/22 # richiesta verifica contenziosi alla cancelleria del Tribunale Venezia
- 05/05/22 # richiesta copia atto compravendita al Notaio
- 12/05/22 # ricevuta risposta verifica contenziosi alla cancelleria del Tribunale Venezia
- 10/06/22 # depositata istanza n. 01 – proroga;
- 15/06/22 # concessa proroga 01 dal G.E.;
- 23/06/22 # fatto primo accesso all'immobile con il CUSTODE;
- 19/07/21 # fatta istanza di verifica comune di Camponogara ufficio anagrafe;
- 20/07/22 # fatto bonifico per rilascio copia atto compravendita al Notaio
- 25/07/22 # ricevuta copia atto compravendita dal Notaio
- 27/07/22 # fatta sollecito riscontro a istanza di accesso agli atti presso E.P. comune di Camponogara;
- 27/07/22 # depositata istanza n. 02 – proroga;
- 30/07/22 # concessa proroga 02 dal G.E.;
- 11/08/22 # interrogazione sito Regione Veneto “VeNet” per verifica esistenza APE;
- settembre '22 # inviata copia relazione ed allegati alle parti;
- settembre '22 # deposito relazione ed allegati in cancelleria telematica;
- settembre '22 # deposito istanza liquidazione onorari e spese con allegati in cancelleria telematica.



## ASSUNZIONI

Ove non diversamente indicato l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni ed inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura nelle condizioni di stato e di diritto in essere al momento delle date indicate per le varie verifiche effettuate.

Relativamente agli immobili nel loro complesso, ma con particolare riferimento agli impianti esistenti, si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria pari al 3% dal valore di stima dello specifico bene in compensazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziaria.

L'esperto stimatore dichiara inoltre che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie e stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (*in quanto non si esclude che un rilievo completo con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano ulteriori difformità non evidenti*) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.

L'esperto stimatore richiama tutto quanto riportato nella **“LINEE GUIDA IN MATERIA DI BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI”**- approvato dal Consiglio Superiore della Magistratura con delibera dell'11 ottobre 2017 con particolare riferimento a quanto reso noto nell'Allegato 4 - **“Ordinanza di delega delle operazioni di vendita”**:

“... RENDENOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet .....
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse; ...”



## Risposta al primo punto del quesito

“(…) 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; (...)”

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

Al fascicolo dell'esecuzione risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale relativa agli immobili pignorati ex. art. 567, comma 2, C.P.C., redatta dal Notaio dott. Michelangelo Cassiano in Padova del 15 marzo 2022.

In tale relazione risulta riportata la storia ipotecaria dimostrante la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento limitatamente al soggetto esecutato sig. ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ c.f. ██████████

#### AVVERTENZA 1)

- Nella relazione ventennale del Notaio Cassiano l'iscrizione volontaria iscritta a Venezia in data 31/07/2007 ai nn.32562/8526 risulta riportata come segue:  
 “... a garanzia di mutuo concesso dalla “BANCA INTESA S.P.A.” ai signori ██████████ e ██████████ nata in ██████████ (EE) il ██████████ c.f. ██████████ in dipendenza di contratto di mutuo a rogito del Notaio Roberto Doria di Padova in data 24 luglio 2007 n.400878 di Rep, debitamente registrato ...”;
- Nel pignoramento trascritto a Venezia in data 08/03/2022 ai nn.7395/5294 dall'avvocato Matteo Luciani risulta riportata come segue:  
 “... 4. il Sig. ██████████ è pieno proprietario, in regime di comunione legale con la moglie ██████████ nata a ██████████ (██████████) il ██████████ e residente in ██████████ n.██████ – lettera:████ – Interno████ ... (omissis) ... ██████████ trattandosi di beni di proprietà in regime di comunione legale e quindi di una comunione senza quote, in base all'orientamento giurisprudenziale prevalente della Suprema Corte, si procederà alla notifica del presente atto di pignoramento immobiliare anche nei confronti del coniuge non debitore, Sig. ██████████: ...”

Il c.t.u., vista le **discordanti identificazioni** della moglie dell'esecutato, riportate nell'ipoteca nn.32562/8526 del 31/07/2007 e nel pignoramento nn. 7395/5264 del 08/03/2022, ha ritenuto necessario dover effettuare presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare delle ispezioni ipotecarie in data 11 agosto 2022 sia mediante l'identificazione del soggetto tramite “c.f. ██████████” (riportato nell'ipoteca) sia mediante l'identificazione del soggetto tramite i dati anagrafici “██████████ nata ██████████ (EE)”.

Tali ispezioni ipotecarie hanno, in entrambi i casi, dato esito

**“NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA”**



## Risposta al secondo punto del quesito

“(...)*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; (...)*”

### 2 GENERALITA' ESECUTATO

Da delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Camponogara in data 19.07.22 risulta possibile alla data del 26/07/2022 indicare i seguenti dati identificativi del soggetto esecutato

1 *cognome* [REDACTED] *nome* [REDACTED]  
*nata a* [REDACTED] *in data* [REDACTED]  
*residente a* CAMPONOGARA (VE) via Cavour civ. 143/A int.=  
*c.f.* [REDACTED]  
*stato civile* coniugato in regime di comunione legale dei beni a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]  
 con [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] 2.  
*(dati anagrafici della moglie riportati nell'[estratto per riassunto atto matrimonio](#))*

### AVVERTENZA 2)

- Nella relazione ventennale del Notaio Cassiano l'iscrizione volontaria iscritta a Venezia in data 31/07/2007 ai nn.32562/8526 risulta riportata come segue:  
 “... a garanzia di mutuo concesso dalla “BANCA INTESA S.P.A.” ai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in dipendenza di contratto di mutuo a rogito del Notaio Roberto Doria di Padova in data 24 luglio 2007 n.400878 di Rep, debitamente registrato ...”;
- Nel pignoramento trascritto a Venezia in data 08/03/2022 ai nn.7395/5294 dall'avvocato Matteo Luciani risulta riportata come segue:  
 “... 4. il Sig. [REDACTED] [REDACTED] è pieno proprietario, in regime di comunione legale con la moglie [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e residente in [REDACTED] n. [REDACTED] – lettera: [REDACTED] – Interno [REDACTED] ... (omissis) ... [REDACTED] trattandosi di beni di proprietà in regime di comunione legale e quindi di una comunione senza quote, in base all'orientamento giurisprudenziale prevalente della Suprema Corte, si procederà alla notifica del presente atto di pignoramento immobiliare anche nei confronti del coniuge non debitore, Sig. [REDACTED] [REDACTED]: ...”





## Risposta al terzo punto del quesito

“(…) 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;(…)”

### 3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

#### Quote colpite dal pignoramento

trascritto a **Venezia** in data **08/03/2022** Registro generale n. **7395** Registro particolare n. **5294**  
 a favore di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted]  
 Codice fiscale [redacted]

contro

Soggetto n. 1

Cognome [redacted] Nome [redacted]  
 Nato il [redacted] a [redacted]  
 Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'** Per la **quota di 1/1**

#### Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1** ----- **CAMPONOGARA** Catasto **F. Sez. U**  
 Foglio **6** Particella **397** Subalterno **7** Natura **A2** — ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - **6,5** vani  
 Indirizzo **VIA CAVOUR** \_\_\_\_\_ N. civico **143**

**Immobile n. 2** ----- **CAMPONOGARA** Catasto **F. Sez. U**  
 Foglio **6** Particella **397** Subalterno **5** Natura **C6** — STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza - **13** mq.  
 Indirizzo **VIA CAVOUR** \_\_\_\_\_ -N. civico **143/A**

**Immobile n. 3** ----- **CAMPONOGARA** Catasto **F. Sez. U**  
 Foglio **6** Particella **397** Subalterno **6** Natura **C6** - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza -  
 Indirizzo **VIA CAVOUR** \_\_\_\_\_ N. civico **143**

#### SEZIOE D -Ulteriori informazioni -

Atto di pignoramento immobiliare del 18 novembre 2021 Cron. n. 5284 a carico del signor [redacted] [redacted] in cui si chiede il pignoramento dei beni immobili di appartenenza del signor [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted], nata in [redacted] il [redacted] in regime di comunione legale dei beni.

#### AVVERTENZA 3)

Nell'atto di pignoramento è espressamente riportato:

“... 6. trattandosi di beni in proprietà di regime di comunione legale e quindi di una comunione senza quote, in base all'orientamento giurisprudenziale prevalente della Suprema Corte, si procederà alla notifica del presente atto di pignoramento immobiliare anche nei confronti del coniuge non debitore, sig.ra [redacted] [redacted]; ...”;

Da verifica effettuata in data 26/07/22 all'Ufficio Anagrafe di Camponogara risulta che la numerazione civica dell'immobile è civ. 143/A e non 143 come riportato nei dati catastali del pignoramento.

### 3.1 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.

A seguito delle ispezioni effettuate in data 02 aprile 2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali risulta che gli immobili colpiti dal pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto:

#### CATASTO FABBRICATI – CAMPONOGARA – Fig. 6

##### **mappale 397 sub. 5,**

Cat. C/6, Cl. 5 mq. 13.0, Via Cavour civ. 143/A piano S1 Sup. Cat. 14 mq. – R.C. €. 10,74

##### **mappale 397 sub. 6,**

Cat. C/6, Cl. 5 mq. 13.0, Via Cavour civ. 143 piano S1 Sup. Cat. 14 mq. – R.C. €. 10,74

##### **mappale 397 sub. 7.**

Cat. A/2, Cl. 2 vani. 6,5 Via Cavour civ. 143, S1-T1, Sup. Cat. = R.C. €. 335,70

in ditta:

██████████ nato ██████████ il ██████████ c.f. ██████████  
 (PROPRIETA' PER 1/1 in regime di comunione dei beni)

#### AVVERTENZA 4)

Si segnala quanto riportato nella relazione ventennale prodotta dal notaio Michelangelo Casciano che osserva: "...Le risultanze dei Registri catastali sono conformi a quelle dei Pubblici Registri Immobiliari ad eccezione che in catasto non risulta la quota di ½ di usufrutto a favore della sig. ██████████ e nemmeno la riunione dell'usufrutto in morte della stessa ...". Tuttavia il ctu, a seguito della lettura dell'[atto di compravendita](#) del Notaio Doria Rep.395528 del 05/07/2006, evidenzia che quanto osservato dal notaio Casciano non ha ragion d'essere in quanto nel sopra citato atto di compravendita viene espressamente specificato: "...Parte venditrice, anche come rappresentata, dichiara, previo richiamo alle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. n.445/2000, che è precedentemente deceduta la signora ██████████ nata a ██████████ già usufruttuaria parziale degli immobili in oggetto ...".

Da verifica effettuata in data 26/07/22 all'Ufficio Anagrafe di Camponogara risulta che la numerazione civica dell'immobile è civ. 143/A e non 143 come riportato nella visura catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 23/06/2022 assieme al Custode ed all'esecutato sig. ██████████ è stato verificato che, per tutte le unità immobiliari, **vi è corrispondenza soggettiva ed oggettiva con la precisazione che nella ditta non compaiono i dati della moglie comproprietaria in regime di comunione dei beni.**

[Link all'Allegato n. 02 atto CV\\_REP\\_395528\\_2006.pdf](#)

### 3.2 Formazione dei lotti di vendita.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare **non è opportunamente divisibile** e pertanto si provvederà alla stima dell'immobile come segue:

#### LOTTO UNICO) casa unifamiliare con pertinenze (garages e giardino).

##### 3.3 LOTTO UNICO) casa unifamiliare con pertinenze (garages e giardino)

tipologia immobile casa unifamiliare al piano primo e terra (sotto al livello strada di via Cavour) con giardino esclusivo ove insiste altro piccolo prefabbricato ove si trovano i due garages.  
 ubicazione CAMPONOGARA (VE), via Cavour civ.143/A  
 pertinenze ed acc.ri garages in corpo staccato nel giardino recintato  
 servitù **servitù apparente** costituita dalla stradina laterale di via Cavour che permette la discesa da via Cavour per accedere con veicoli al lotto (di tale servitù non risulta

alcuna indicazione nell'atto di compravendita Notaio Doria Rep.395528 del 05/07/2006).

mill. parti comuni  
dati catastali

assenti  
N.C.E.U.– Camponogara – Sez.Urb. = Fg. 6 mapp. 397 sub. 5 (garage)  
N.C.E.U.– Camponogara – Sez.Urb. = Fg. 6 mapp. 397 sub. 6 (garage)  
N.C.E.U.– Camponogara – Sez.Urb. = Fg. 6 mapp. 397 sub. 7 (alloggio)

### Confini

Le unità immobiliari ricadono sulla particella 397, la quale confina a nord con il mappale 541, ad est con via Cavour, a sud con la particella 396 (*mediante una servitù apparente a lato del confine si trova la rampa di discesa dal vecchio argine ove oggi ricade via Cavour*) ed infine ad ovest con il mapp. 81.

Per più precise indicazioni in merito alle coerenze delle due unità immobiliari (*subb.5-6-7*) si veda l'allegato elaborato planimetrico.

[Link all'Allegato n.03a EPA001.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 03b NCEU Elab\\_Plan\\_.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 03c NCEU visura per soggetto.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 03d NCEU scheda FGL 6 PART 397 SUB 5.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 03e NCEU scheda FGL 6 PART 397 SUB 6.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 03f NCEU scheda FGL 6 PART 397 SUB 7.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 03g NCT visura Fg6\\_mapp397\\_EU.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 03h NCT estratto mappa Fg6\\_mapp397\\_EU.pdf](#)

### 3.4 Descrizione sommaria dei Lotti.

#### 3.5 LOTTO UNICO) casa unifamiliare con pertinenze (garages e giardino)

L'immobile, ove si trovano le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva, si trova in area periferica del centro abitato di Camponogara, nelle vicinanze della località di Calcroci a ridosso di una strada (*via Cavour*) ad elevato scorrimento.

L'edificio è stato costruito negli anni sessanta e ristrutturato con fusione dei due appartamenti in un unico alloggio nell'anno 2006 (*con rilascio dell'abitabilità in data 27 luglio 2006*) con fondazioni e pilastri in c.a., murature portanti in mattoni; strutture orizzontali realizzate con solai in laterocemento; intonaci interni ed esterni al civile con finiture interne ed impianti rinnovati nel 2006.

L'alloggio si trova al primo terra e primo dell'edificio fiancheggiante via Cavour che risulta sopraelevata rispetto alla quota media del piano campagna e collocata all'altezza del primo piano. Per accedere al lotto da via Cavour bisogna scendere alla quota campagna mediante una stradina laterale (*con*



*una servitù apparente gravante sul confine tra i due lotti).*

Dal fondo della stradina laterale si accede, sia pedonalmente che con veicoli, al lotto di proprietà (mapp.397) ove si trova sia l'abitazione unifamiliare (fabbricato "A") che una costruzione accessoria in materiali precari ove si trovano i due garages risalenti agli anni sessanta privi di finiture (lamiera e copertura in lastre "tipo eternit"- fabbricato "B").



L'alloggio è disposto su due piani collegati da una scala interna "a giorno"; al piano terra si trovano un ingresso-soggiorno con angolo cottura un disimpegno (ove si trova la scala – vedi foto 07-08) che serve un bagno (dotato di lavandino, w.c., bidet e box doccia – vedi foto 05-06), una lavanderia (ove si trova anche la caldaia a gas – vedi foto 11-12) ed un ripostiglio (delle dimensioni di circa 23 mq – vedi foto 04); **si sottolinea che l'altezza interna del piano è inferiore al minimo prescritto di 2,70.**

- tramite la scala interna si sale al piano superiore dove da un disimpegno si servono un secondo bagno (dotato di lavandino, w.c., bidet e vasca idromassaggio – vedi foto 09-10), e quattro stanze di cui tre destinate a camera mentre una destinata a "ripostiglio"; dalle due stanze ad est si può uscire sul poggiolo che si affaccia su via Cavour (che è collocata allo stesso livello del poggiolo).

I pavimenti dell'alloggio sono prevalentemente in piastrelle ceramiche al piano terreno e nei bagni mentre al piano primo in doghe di "legno". Le pareti sono prevalentemente intonacate e dipinte ad eccezione del bagno e dell'angolo ove le pareti sono parzialmente piastrellate e di alcune stanze ove è stata applicata della carta da parati. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed avvolgibili esterni in plastica, le porte interne sono in legno massello con specchiature rifinite a vernice trasparente.

L'impianto idrico-sanitario è presente nei bagni e nell'angolo cottura; -la caldaia murale a gas alimenta l'impianto di riscaldamento con radiatori metallici. L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. con conduttori incassati a muro e "salvavita" presente nell'alloggio (vedi foto 11-12).

Lo stato di manutenzione dell'immobile è normale.

Relativamente all'intero bene, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% dal valore di stima del bene in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria<sup>1</sup>.

Nella tabella che segue vengono indicate le superfici lorde e commerciali dell'immobile.

| TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO |                       |                             |        |                        |
|--|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Destinazione   | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
| superficie ad alloggio al piano sottostrada e terra                  | * sup lorda pavimento | 162,00                      | 1,00   | 162,00                 |
| superficie a locali accessori piano sottostrada e terra              | * sup lorda pavimento | 74,00                       | 0,60   | 44,40                  |
| superficie a poggiolo  | * sup lorda pavimento | 22,25                       | 0,20   | 4,45                   |
| Totale superficie lorda mq.  |                       | 258,25                      |        |                        |
| Totale superficie commerciale MQ.                                    |                       |                             |        | <b>210,8500</b>        |

Note: \* La superficie lorda è stata calcolata considerando per intero le murature interne e per metà le murature di separazione con altra unità immobiliare. I coefficienti (Coeff.) sono stati applicati per trasformare ciascuna Superficie lorda in Superficie equivalente commerciale.

[Link all'Allegato n. 04 elaborato grafico e foto.pdf](#)

<sup>1</sup> Si veda quanto riportato nella "ASSUNZIONI"

## Risposta al quarto punto del quesito

*“(...) 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; (...)”*

### 4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

#### 4.1 LOTTO UNICO) casa unifamiliare con pertinenze (garages e giardino)

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Doria in data 5 luglio 2006 Rep. n.395.528 Racc. 29.619 (*trascritto a Venezia in data 10 luglio 2006 ai nn.30885/17717*) ed a seguito di istanza PEC in data 10/05/22 all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Camponogara (*acquisita al Prot.7645 del 10/05/22*) sollecitata con altra PEC del 27/07/2022 (*acquisita al Prot.12307 del 27/07/22*), risulta che l'immobile sito a Camponogara (VE), in via Cavour civ.143/a è legittimo sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente allo stesso esiste:

- **risulta dichiarato in atto compravendita Rep.395528/2006;**  
*“... Dichiaro la parte cedente, previo richiamo alle sanzioni penali previste dall'art.76 D.P.R. 445/2000, che la costruzione dell'edificio in oggetto risulta iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967. Dichiaro altresì che per lo stesso sono stati eseguiti interventi edilizi come dai seguenti provvedimenti:*
  - *licenza edilizia n. 141 del 26 agosto 1968;*
  - *autorizzazione di “abitabilità/agibilità” del 20 giugno 1971 Reg.Edil.n.141/1968;*
  - *domanda di concessione in sanatoria presentata all'Uff. Prot. del Comune in data 29 settembre 1986 Prot.n.7014, di cui al pagamento integrale dell'oblazione prevista come da bollettini di versamento postale effettuati presso l'Ufficio di Camponogara in data 19 settembre 1986 n.887 per Lire 224.000 (duecentoventiquattromila), n.888 per Lire 244.340 (duecentoquarantaquattromila-trecentoquaranta) e n. 890 per Lire 402.440 (quattrocentoduemilaquattrocentoquaranta) ...”;*
- **SUPER D.I.A. n.1/06 Prot.14600 del 27/07/2006;**  
*“... ristrutturazione secondo art.22 comma 3/a D.P.R.380/01 ... ”;*

[Link all'Allegato n. 5a super DIA 2006\\_titolo.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 5b super DIA 2006 Tav\\_1.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 5c super DIA 2006 Tav\\_2.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 5d super DIA 2006 Tav\\_3.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 5e super DIA 2006 Tav\\_4.pdf](#)

- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 13/01/2009 relativo alla pratica di SUPER D.I.A. n.1/06 Prot.14600 del 27/07/2006;**  
*“... rilascio certificato di agibilità del fabbricato ristrutturato ad uso abitazione per n. 1 alloggio. I lavori di ristrutturazione del fabbricato suindicato hanno avuto inizio il 28-08-06 come risulta dalla super d.i.a. presentata il 27.07.06 Prot.14600 e furono ultimati il 30.11.08 come risulta da verbale presentato il 04.12.08 Prot.22528...”.*

[Link all'Allegato n. 5f agibilità 2009.pdf](#)



In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 23/06/2022 si è constatato che l'appartamento sostanzialmente corrisponde agli elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale, tuttavia a seguito di alcune misure rilevate a campione all'interno dell'appartamento (*e riportate nell'elaborato grafico allegato*) che non tutte rientrano nella tolleranza ammessa, con particolare riguardo all'altezza interna dell'alloggio, nello specifico il piano sotto strada risulta avere locali adibiti a RESIDENZA **con altezza inferiore al minimo ammesso pari a mt. 2,70.**

Pertanto vi sarà la necessità di inoltrare una sanatoria edilizia per le difformità eccedenti il 2%, ma rientranti nei minimi ammessi dalla normativa, mentre si ritiene necessario per ottenere l'agibilità **ripristinare l'altezza del piano sottostrada al minimo prescritto pari a mt. 2,70** (*mt. 2.40 per i locali accessori*).

I costi per le opere di **rimessa in pristino e sanatoria ordinaria**, non essendo possibile in sede di stima effettuare un preventivo analitico delle opere necessarie senza opportune verifiche e sondaggi invasivi, vengono quantificati forfettariamente in **€.10.000,00** (*comprensivi di spese tecniche*)<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> **Nota Bene.** Avendo eseguito solamente delle misure a campione all'interno dell'appartamento non si può escludere che un rilievo completo dell'intero complesso immobiliare (oggetto dei titoli edilizi legittimanti sopra indicati) con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano difformità non evidenti a vista) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'eventuale necessità di una sanatoria e somma dovuta sarà determinata precisamente dall'amministrazione comunale a seguito dell'istruttoria dell'eventuale istanza di sanatoria.



## Risposta al quinto punto del quesito

“(...) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore 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; (...)”

### 5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

#### 5.1 LOTTO UNICO) casa unifamiliare con pertinenze (garages e giardino)

In forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Doria in data 5 luglio 2006 Rep. n.395.528 Racc. 29.619 (trascritto a Venezia in data 10 luglio 2006 ai nn.30885/17717), l'esecutati ██████████ ██████████, coniugato in regime di comunione legale dei beni, ha acquistato l'intera piena proprietà delle unità immobiliari :

**Comune di Camponogara - N.C.E.U.- Sez.= -**

Fig. 6, mapp. 397, subb. 2-3-5-6-(oltre ai b.c.n.c. subb.1-4).

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 23/06/2022, assieme al CUSTODE nominato, si è constatato che l'immobile risulta occupato dall'esecutato stesso, come da dichiarazione rilasciata al custode in data 23 giugno 2022.

Il c.t.u., preso atto di quanto sopra, ritiene di dover stimare gli immobili appresi alla procedura immobiliare come **“immobile libero da persone e cose”**.

[Link all'Allegato n. 02 atto CV\\_REP\\_395528\\_2006.pdf](#)



## Risposta al sesto punto del quesito

“(…)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:

**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. **Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:** - iscrizioni - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (…)

### 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino a tutto il 15/03/2022 e da un'ispezione di aggiornamento (sino alla situazione di aggiornamento del 04/08/22) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 05/08/2022, relativamente all'esecutato risulta quanto di seguito riportato:

#### 6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

##### 1 Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).

A seguito dell'istanza inoltrata via Email ([mariacristina.cestonaro@giustizia.it](mailto:mariacristina.cestonaro@giustizia.it)) in data 05/05/2022 e successivo invio della email dalla cancelleria in data 11/05/2022 è stata fornita la seguente comunicazione:

“Buongiorno, nessun procedimento a carico di [REDACTED] [REDACTED]”.

##### 2 Atti di asservimento urbanistici.

nulla

##### 3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

nulla

##### 4 Altri pesi o limitazioni d'uso.

nulla

#### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

##### 1 Iscrizioni.

➤ **ipoteca volontaria** iscritta a VENEZIA in data 10/07/2006 ai numeri 30884/7682 a garanzia di **mutuo** concesso dalla “BANCA INTESA S.P.A.” al signor [REDACTED] [REDACTED] con garanzia ipotecaria prestata dai sig. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in dipendenza di contratto di mutuo a rogito del notaio Roberto Doria di Padova in data 5 luglio 2006 n. 395527 di rep., debitamente registrato;

➤ **ipoteca volontaria** iscritta a VENEZIA in data 31/07/2007 ai numeri 32562/8526 a garanzia di **mutuo** concesso dalla “BANCA INTESA S.P.A.” ai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata in [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED] in dipendenza di contratto di mutuo a rogito del notaio Roberto Doria di Padova in data 24 luglio 2007 n. 400878 di rep., debitamente registrato;

➤ **ipoteca giudiziale** iscritta a VENEZIA in data 06/03/2018 ai numeri 7234/1160 in virtù di **Decreto Ingiuntivo** del Tribunale di Venezia Sezione Distaccata di Dolo in data 24 giugno 2013 rep.n.400;

##### 2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

➤ **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 08/03/2022, Reg.gen. n.7395, Reg.part. n.5294, a favore di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in forza Ufficiale Giudiziario





di Venezia in data 14/12/2021 Rep.n.5284. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni immobili appresi alla procedura esecutiva.

**PRECISAZIONE:** Si evidenzia che nella Sezione D – Ulteriori informazioni della nota di trascrizione risulta specificato: “... atto di pignoramento immobiliare del 18 novembre 2021 Cron.n.5284 a carico del signor ██████████ ██████████ in cui si chiede il pignoramento di beni immobili di appartenenza dei signori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ nata in ██████████ il ██████████ in regime di comunione legale dei beni...”.

### 3 Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli<sup>3</sup>

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma di **€. 414,00**.

| Descrizione                          | a) somma iscritta | b) % | (a x b) | c) spese fisse | d) Imposta bollo | e) Tassa ipot. | importo (axb)+c+d+e |
|--------------------------------------|-------------------|------|---------|----------------|------------------|----------------|---------------------|
| ipoteca nn. 30884/7682– 2006         | € 0,00            | 0,5  | € 0,00  | € -            | € -              | € 35,00        | € 35,00             |
| ipoteca nn. 32562/8526– 2007         | € 0,00            | 0,5  | € 0,00  | € -            | € -              | € 35,00        | € 35,00             |
| ipoteca nn. 7234/1160– 2018          | € 30.000,00       | 0,5  | € 15,00 | € -            | € -              | € 35,00        | € 50,00             |
| pignoramento nn. 7395/5294– 2022     |                   |      |         | € 200,00       | € 59,00          | € 35,00        | € 294,00            |
| <b>TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE</b> |                   |      |         |                |                  |                | <b>€ 414,00</b>     |
| <b>Totale</b>                        |                   |      |         |                |                  |                | <b>€ 414,00</b>     |

### AVVERTENZA 6)

Si sottolinea che l'importo sopraindicato non verrà detratto dal valore di stima in quanto l'importo esatto, che verrà posto a carico della procedura esecutiva, sarà precisamente calcolato sul valore di aggiudicazione.

<sup>3</sup>Nota Bene. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata precisamente dall'Agenzia del Territorio.



## Risposta al settimo punto del quesito

*“(...)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 ;(...)”*

### 7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

*nulla*

#### **7.1 Quote di comproprietà condominiale.**

*nulla*

#### **7.2 Spese condominiali.**

*nulla*



## Risposta all'ottavo punto del quesito

“(…) 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;  
8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso a questo applicabile; (…)”

### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*) relativamente alla Fascia/Zona Suburbana Calcroci e Prozzolo in quanto la zona rurale ove ricade nello specifico l'immobile non risulta la presenza di quotazioni.

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2** (vedi Figura 1).

- per il territorio comunale di Camponogara, - Fascia/Zona: suburbana/Calcroci e Prozzolo, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq.1400,00 ed un minimo di €/mq.800,00.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

Provincia: VENEZIA

Comune: CAMPONOGARA

Fascia/zona: Suburbana/CALCROCI E PROZZOLO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 800                   | 1100 | L                |                                |     |                  |
| Abitazioni civili | OTTIMO             | 1100                  | 1400 | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini   | Normale            | 800                   | 1100 | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini   | OTTIMO             | 1100                  | 1400 | L                |                                |     |                  |

Figura 1

Inoltre a seguito della ricerca presso varie agenzie immobiliari ed operatori del settore della zona oggetto di valutazione il ctu ha considerato l'a variazione dei prezzi per immobili residenziali rilevando che l'andamento del mercato immobiliare residenziale per il territorio comunale di Camponogara dal 2015 al febbraio 2022 (vedi Figura 2) ha assunto un trend di continua decrescita.



## Andamento dei prezzi degli immobili a Camponogara

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Camponogara, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)



A Luglio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.305 al metro quadro**, con una **diminuzione del 2,61% rispetto a Agosto 2021** (1.340 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Camponogara ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di **€ 1.410 al metro quadro**.

Figura 2

Nel sito di [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) viene riportato:

*“... A Luglio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.305 al metro quadro**, con una **diminuzione del 2,61% rispetto a Agosto 2021** (1.340 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Camponogara ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di **€ 1.410 al metro quadro**.”*

***Il c.t.u. ritiene di considerare, in via prudenziale, il valore unitario da assumere come riferimento per la stima degli immobili residenziali oggetto della presente valutazione immobiliare pari ad €/mq. 980,00.***



### 1 Criterio di stima

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo<sup>4</sup>.

### 2 Fonti di informazione

Le informazioni sono state raccolte considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio di Venezia, da quanto riportato nel sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e da informazioni presso le agenzie immobiliari nel comune di Camponogara e limitrofi.

Pertanto in questo caso, trovandosi in zona periferica lungo una strada a scorrimento sostenuto, con scarsa comodità di mezzi pubblici, con scarsa dotazione di servizi si è ritenuto prudentiale applicare come valore di riferimento a nuovo pari ad **€/mq.980,00**.

### 3 Valutazione corpi.

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 980,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione del **Coefficiente pari a 0,88** e pertanto si avrà:

|   |                   |             |            |
|---|-------------------|-------------|------------|
| - superficie commerciale di mq.210,85 x €/mq. 980,00                          | = €.              | 206.633,00- |            |
| - applicazione Cf. 0,88 (€.   | 206.633,00 x 12%) | = €.        | 24.795,96  |
| Più probabile valore dell'alloggio (206633,00– 24795,96)                      |                   | = €.        | 181.837,04 |
| Più probabile valore a corpo dello scoperto con box lamiera adibito a garages |                   | = €.        | 20.000,00  |
| TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE (181.837,04 + 20.000,00)                |                   | = €.        | 201.837,04 |

#### TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL LOTTO

| ID  | Immobile | Sup. equivalente | Sup. Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|----------|------------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| abitazione al piano terra e primo sottostrada |          | 210,850          | 87,83      | € 181.837,04                  | € 181.837,04           |
| posto auto scoperto (valutato a corpo)        |          |                  |            | € 20.000,00                   | € 20.000,00            |
| TOTALE  |          |                  |            | € 201.837,04                  | € 201.837,04           |

### 4 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

Da una verifica effettuata in data 05.08.2022 presso la Regione Veneto – Sezione Energia – Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio 23 – 30021 – VENEZIA ( Email: [infoenergia@regione.veneto.it](mailto:infoenergia@regione.veneto.it) ), si è

[https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca\\_certificati.php](https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php)

accertato che **relativamente ai beni eseguiti** nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione dell'A.P.E. (precedentemente denominato A.C.E.) Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V n.659 del 17.04.2012, **non risulta acquisito alcun attestato**.

Nel caso specifico, trattandosi di immobile ad uso residenziale, dotato di impianto di riscaldamento e di condizionamento, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia, il costo viene stimato in **€.250,00 per la produzione dell'A.P.E.**, precisando però che tale spesa può variare considerevolmente a discrezione del tecnico incaricato a fornire tale certificazione.

[Link all'Allegato n. All 06 verifica esistenza APE.pdf](#)

<sup>4</sup> Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo, ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).



### 5 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella, **con la precisazione che la quota indivisa della moglie, comproprietaria in regime di comunione legale dei beni, pur essendo SOGGETTO NON DEBITORE, non è stata indicata tra le detrazioni:**

| <b>TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL LOTTO</b>   |                     |
|---|---------------------|
| riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria: | € 6.055,111         |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,000             |
| detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli  | € 0,000             |
| detrazione per variazioni catastali   | € 0,000             |
| detrazione per produzione APE   | € 250,000           |
| detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino   | € 10.000,000        |
| arrotondamento  | -31,93              |
| <b>PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE</b>   | <b>€ 185.500,00</b> |

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

**€. 185.500,00**

**(Euro centottantacinquemilacinquecento/00)**

### 6 Prezzo base d'asta del Lotto.

| <b>TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO (al netto detrazioni)</b>         |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t. | <b>€.185.500,00</b> |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.                            | <b>€ 0,00</b>       |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.                              | <b>€.185.500,00</b> |



## Risposta al nono punto del quesito

*“(...) 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; (...)”*

### **9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

#### **9.1 LOTTO UNICO) casa unifamiliare con pertinenze (garages e giardino)**

Le unità immobiliari costituenti l'unico Lotto risulta pignorato per l'intero costituito dalla piena proprietà per 1/1 del soggetto esecutato.



## Risposta al decimo punto del quesito

*“(...) allegli 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. (...)”*

### **10 ALLEGATI**

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

[All 01 accettazione\\_incarico e giuramento.pdf](#)

[isp\\_ipotecaria\\_CF.pdf](#)

[isp\\_ipotecaria\\_dati anagrafici.pdf](#)

[estratto riassunto matrimonio.pdf](#)

[All 02 atto CV\\_REP\\_395528\\_2006.pdf](#)

[All 03a EPA001.pdf](#)

[All 03b NCEU Elab\\_Plan\\_.pdf](#)

[All 03c NCEU visura per soggetto.pdf](#)

[All 03d NCEU scheda FGL 6 PART 397 SUB 5.pdf](#)

[All 03e NCEU scheda FGL 6 PART 397 SUB 6.pdf](#)

[All 03f NCEU scheda FGL 6 PART 397 SUB 7.pdf](#)

[All 03g NCT visura Fg6\\_mapp397\\_EU.pdf](#)

[All 03h NCT estratto mappa Fg6\\_mapp397\\_EU.pdf](#)

[All 04 elaborato grafico e foto.pdf](#)

[All 5a super DIA 2006\\_titolo.pdf](#)

[All 5b super DIA 2006 Tav\\_1.pdf](#)

[All 5c super DIA 2006 Tav\\_2.pdf](#)

[All 5d super DIA 2006 Tav\\_3.pdf](#)

[All 5e super DIA 2006 Tav\\_4.pdf](#)

[All 5e super DIA 2006 Tav\\_4.pdf](#)

[All 5f agibilità 2009.pdf](#)

[All 06 verifica esistenza APE.pdf](#)





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

*“(...) 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; (...)”*

### **11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**

L'esecutato risulta persona fisica pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.



## Risposta al dodicesimo punto del quesito

“(.)predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all’asta, individuando:@ lotto @ diritto reale staggito @ quota di proprietà @ identificazione catastale @ valore attribuito (.)”

### 12 RIEPILOGO DATI PER L’AVVISO D’ASTA

#### 12.1 LOTTO UNICO) casa unifamiliare con pertinenze (garages e giardino)

- *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di immobile residenziale.

- *Quota di proprietà*

Quota dell’intera piena proprietà intestata per ½ ciascuno coniugi in regime di comunione dei beni di cui solo il sig. ██████████ colpito da procedura esecutiva, mentre la coniuge risulta non debitrice.

- *Dati catastali*

#### CATASTO FABBRICATI – CAMPONOGARA Fg. 6

##### **mappale 397 sub. 5,**

Cat. C/6, Cl. 5 mq. 13,0, Via Cavour civ. 143/A piano S1 Sup. Cat. 14 mq. – R.C. €. 10,74

##### **mappale 397 sub. 6,**

Cat. C/6, Cl. 5 mq. 13,0, Via Cavour civ. 143 piano S1 Sup. Cat. 14 mq. – R.C. €. 10,74

##### **mappale 397 sub. 7.**

Cat. A/2, Cl. 2 vani. 6,5 Via Cavour civ. 143, S1-T1, Sup. Cat. =– R.C. €. 335,70

- in ditta:

██████████ nato ██████████ il ██████████ c.f. ██████████  
 (PROPRIETA' PER 1/1 in regime di comunione dei beni)

AVVERTENZE: n. 1 – 2 – 3 – 4 - 6

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

**€ 185.500,00** (Euro centottantacinquemilacinquecento/00)

Data generazione:  
01 settembre 2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sandro Stevanato**  
 (firmato digitalmente)

