

Tribunale Ordinario di Venezia
ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2020 Srl** e per essa la mandataria **doValue S.p.A.**
contro: [REDACTED]

N° Reg. Gen. **106/2024 R.G.**

Data prossima udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/04/2025** ore 11:20

Giudice Esecutore: **Ill.ma Dr.ssa Ivana MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto Unico di Vendita

001 – UNITA' ad uso RESIDENZIALE in villetta

unifamiliare ed AUTORIMESSA annessa

oltre accessori

Immobili ubicati nel comune di Campagna Lupia (Ve)

Via Gorizia n. 20

QUOTA PIGNORATA DEI BENI:

QUOTA DI 1/1 SULL'INTERO

DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

Esperto alla stima: arch. Monica MASON

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: 02697400279

Studio in: vicolo Sestela n. 7 - 30174 Chirignago (Ve)

Telefono: 041 3021161

Fax: 041 3021161

Email: monicamason@virgilio.it

Pec: monica.mason@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

1. INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI:

IMMOBILI PIGNORATI SITI IN CAMPAGNA LUPIA(VE) VIA GORIZIA N. 20:

- UNITA' ABITAZIONE (PT/P1) – AUTORIMESSA (PT) oltre accessori.

IL TUTTO RICOMPRESO IN LOTTO DI VENDITA N. 1-UNICO.

Iscrizioni al 24/07/2024:

- **Ipoteca volontaria** - concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 29/07/2009 ai nn. rg27143/rp5864, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto notarile pubblico del 24/07/2009, Notaio Dr. Antonio Dussin, rep. 14698/10534, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERTZATIVO DEL VENZIANO – soc. cooperativa con sede in Campolongo Maggiore (VE) c.f. 00272940271 (domicilio ipotecario eletto in Campolongo –Maggiore (VE), Bojon via Villa 147) contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, terzi datori di ipoteca signori [REDACTED] (esecutati), per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, Capitale di euro 165.000,00 ipoteca di euro 330.000,00 gravante, fra gli altri, sugli immobili pignorati, siti in Campagna Lupia (VE), fg. 9, mapp. n. 986, subb. nn. 2 e 3 (Unità negoziale n. 2).

Trascrizioni al 24/07/2024:

- **Pignoramento immobiliare** - trascritto in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08/05/2024 ai nn. rg15341/rp11506 nascente da atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Venezia (VE), in data 20/03/2024, rep. 1837, a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. di Conegliano (TV), (c.f. 050988902618), contro [REDACTED] (esecutato), per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale e contro [REDACTED] (esecutata), per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale. Pignoramento gravante, sugli immobili sugli immobili pignorati, siti in Campagna Lupia (VE), fg. 9, mapp. n. 986, subb. nn. 2 e 3 (Unità negoziale n. 1-unica).

INDICAZIONE SE I BENI SONO PIGNORATI PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI.

I Beni Immobili di interesse sono stati pignorati per la QUOTA DI 1/1 DELL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA', complessivamente, in capo agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in comunione legale:

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

L'immobile risulta nello stato di LIBERO (ovvero occupato da uno degli esecutati).

2. INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO UBICATI I BENI IMMOBILI PIGNORATI **LOTTO DI VENDITA N. 1-UNICO:**

Compendio immobiliare: ABITAZIONE (A) e AUTORIMESSA (B) oltre accessori, ubicati in **COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA (VE), via Gorizia n. 20** (Lotto di Vendita n. 1-unico).

3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.

Lotto di Vendita n. 1-unico:

valore commerciale quota pignorata pari a 1/1 dell'intero, complessivamente, sul diritto di PIENA PROPRIETA' pari a:

€115.000,00 (eurocentoquindicimila/00) a corpo.

Costo cancellazione formalità pregiudizievoli: €392,00



INDICE DEL CONTENUTO

	PREMESSA/INCARICO:	PAG. 4
1.	RISPONDENZA DEI DOCUMENTI AI SENSI DELL'ART. 567-II° COMMA C.P.C. – VERIFICA DI CONTINUITÀ DI TRASCRIZIONE DEI TITOLI DI ACQUISTO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO	PAG. 7
2.	GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI	PAG. 8
3.	ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA	PAG. 8
4.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI	PAG. 13
5.	STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	PAG. 24
6.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	PAG. 25
7.	SPESE FISSE DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI	PAG. 27
8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG. 27
8BIS.	CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	PAG. 29
9.	VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	PAG. 31
10.	ELENCO ALLEGATI	PAG. 31
11.	IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DEI BENI	PAG. 32
12.	PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	PAG. 32



Premessa/Incarico

Con disposizione del 23 maggio 2024 il G.E. Ill.ma Dr.ssa Ivana Morandin, nominava C.T.U. per la valutazione del valore venale di stima degli immobili appresi alla Esecuzione Immobiliare emarginata, la sottoscritta arch. Monica Mason, con studio in Chirignago (Ve), vicolo Sestela n. 7, come dai quesiti di seguito elencati, con invito a prestare giuramento di rito prima del deposito in Tribunale della presente C.T.U., cosa avvenuta in data 27 maggio 2024 (deposito in Tribunale del 28/05/24), come da verbale di giuramento allegato alla presente.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, per il diritto di piena proprietà, complessivamente pari all'intero (1/1), come descritti in atto di pignoramento, sono i seguenti:

COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA (VE) – B493

Catasto Fabbricati

- ***fg. 9, mapp. 986, sub. 2, categ. A3, vani 6,5 via Gorizia n. 20, piani T-1°;***
- ***fg. 9, mapp. 986, sub. 3, categ. C6, 13 mq, via Gorizia n. 20, piano T.***

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, ha provveduto ad ispezionare il compendio immobiliare suddetto, a mezzo sopralluogo in data: 16/06/2024 e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato, idonee al caso, al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale all'attualità, dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Assunzioni preliminari:

Con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che:

- Sono escluse, dalla trattazione a seguire:
- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto i sedimi di superficie catastale, come pertinentziali;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale n986 (del fg. 9 in Campagna Lupia - Ve) in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso PP.AA., che a seguito delle misurazioni sommarie, eseguite a campione, in loco, a mezzo sopralluogo effettuato. Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima, viene espresso, in via di



determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.

L'esperta estimatrice precisa inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di un unico lotto di vendita.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota di 1/1 dell'intero complessivamente, del diritto di PIENA PROPRIETA', come in capo:

- al signor [REDACTED]) per la quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED];
 - alla signora [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) per la quota di $\frac{1}{2}$ ([REDACTED]).

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

Preliminarmente l'esperta è stata invitata a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pag. 1, indicandone le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti posti al CTU dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Ivana Morandin

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima degli immobili 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 insolite, 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 procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

* * * * *

Tutto ciò premesso la sottoscritta C.T.U. arch. Monica Mason così risponde ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.:

Beni immobili in comune di Campagna Lupia (Venezia)
Località-Frazione: / - via Gorizia n. 20 - c.a.p. 30010

Lotto: 001 – ABITAZIONE in villino (A) – AUTORIMESSA (B) e accessori annessi

Risposta al primo punto del quesito

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

Ai sensi dell'art. 567, secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati all'istanza di vendita risultano idonei.

Si è inoltre verificato che i titoli di acquisto/trasferimento/ecc. degli immobili pignorati sono stati regolarmente trascritti nel ventennio antecedente al pignoramento ed oltre, come si evince dalle ispezioni effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia, riportate nell'**Allegato n. 17** e come desunto da Certificato ipotecario ventennale (alla data del 10/05/2024) a firma del Notaio Dr. Niccolò Tiecco, prodotto nel fascicolo della procedura, da parte esecutante (v. All. n. 24).

Inoltre la custode dei beni avv. Federica Thomas in suo *Primo rapporto riepilogativo* (del 20/09/2024) ha ricostruito quanto segue (al medesimo integralmente si rimanda, con i suoi documenti allegati, come prodotto nel fascicolo della procedura):

"A seguito del decesso del proprietario dell'immobile signor ██████████, tutti i figli del signor ██████████ – chiamati all'eredità - vi hanno rinunciato e il creditore fondiario ha promosso actio

interrogatoria ex art. 481 c.c. nei confronti della ulteriore chiamata all'eredità – la coniuge signora [REDACTED]. la quale, non avendo accettato nel termine assegnato dal Giudice, ha quindi perso i diritto di accettareNessun diverso soggetto risulta aver accettato l'eredità del signor [REDACTED] al momento del pignoramento immobiliare che ha dato origine alla presente esecuzione e fino alla data del 05/08.2024 (al fine di confermare la correttezza del pignoramento, il custode ha ritenuto opportuno verificare se, nel periodo intercorrente tra la data di rilascio del certificato del registro delle successioni ottenuto dal creditore fondiario il 23/12/2022 e il pignoramento eseguito in data 20/03/2024, fossero state annotate eventuali accettazioni dell'eredità; la sottoscritta ha pertanto fatto richiesta ed ottenuto certificato aggiornato del registro delle successioni, il quale ha confermato le risultanze del precedente certificato ...Si precisa che l'esecuzione è stata infatti promossa contro [REDACTED] – in qualità di curatore dell'eredità giacente del signor [REDACTED] – e contro la signora [REDACTED]. (v. All.ti nn. 29 e 15).

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità dell'esecutato/società fallita, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutati:

➤ [REDACTED]
Nato a: [REDACTED] il: [REDACTED], [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Residenza: / (v. certificato storico per sua residenza pregressa in All. n. 2)

ANNOTAZIONI:

Il suddetto signor [REDACTED] (esecutato) risulta aver contratto matrimonio con [REDACTED]. L'atto di matrimonio risulta privo di annotazioni.

Regime Patrimoniale: comunione legale.

Ulteriori informazioni: /

➤ [REDACTED]
Nata a: [REDACTED] il: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Residenza: in [REDACTED]

ANNOTAZIONI:

v. sopra.

Regime Patrimoniale: comunione legale

Ulteriori informazioni: /

(Cfr. con All.ti nn. 1 - 2 - 3 - 4).

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Come già specificato in premessa e come accertato a seguito del sopralluogo esperito dalla sottoscritta nei luoghi di cui si tratta, in data 13 giugno 2024, nonché attuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Venezia, nei suoi uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)/Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e di Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), **appresi alla procedura sono due immobili, oltre accessori e pertinenze, ovvero una ABITAZIONE in villino unifamiliare (A) ai piani Terra e Primo ed annessa AUTORIMESSA (B) al piano Terra, siti in Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20.**

Campagna Lupia è un comune veneto di poco più di 7.000 abitanti, incluso nel territorio della città metropolitana di Venezia. L'area fu popolata sin dal periodo neolitico, da popolazioni paleovenete. Il territorio comunale può dividersi in due parti morfologiche distinte: la pianura ad occidente, di origine alluvionale, che è la zona abitata, dove si trova il capoluogo di Camponogara con ulteriori frazioni e le valli umide da pesca, ad oriente. Il clima è prevalentemente umido. Il centro cittadino si sviluppa intorno alla Piazza Giacomo Matteotti e alla Piazza Amendola. Ad ovest di Campagna Lupia passa la ferrovia sulle direttrici Adria-Mestre, con relativa stazione al Casello n. 8. La cittadina è servita da pista ciclabile e gode di uno stadio e di un palazzetto dello sport. L'economia locale si basa sull'agricoltura (cereali, ortaggi, frutta, viti e foraggi) oltre che sulla pesca e l'allevamento e sull'industria (tessile, di mangimi, per la produzione elettrica, calzaturifici, ecc.).

Il territorio dispone poi, di propria rete commerciale.

Beni immobili pignorati:

Analizzate approfonditamente le caratteristiche, l'ubicazione degli immobili pignorati e lo stato di possesso attuale dei medesimi, si è ritenuta opportuna la creazione di un unico lotto di vendita, così formato:

LOTTO 1 (unico): bene immobile, ABITAZIONE (A) in villino e AUTORIMESSA (B) annessa oltre ad accessori pertinenziali, posti in via Gorizia n. 20 del Comune di Campagna Lupia (VE), sezione Urbana unica, foglio n. 9:

- (A) mapp. 986/sub. 2 – ABITAZIONE (P.T./1°);
- (B) mapp. 986/sub. 3 – AUTORIMESSAE (P.T.)

Tutto ciò premesso,

SI PROCEDE QUINDI ALL'ANALISI NELLA PRESENTE TRATTAZIONE DEL

LOTTO DI VENDITA UNICO (001)

LOTTO N. 1 - composto dai seguenti beni immobili in comune di Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20, sezione urbana, foglio n. 9:

Quota pari a 1/1 sull'intero complessivamente, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a

██████████ e ██████████, per ½ della piena proprietà ciascuno, coniugi in regime di comunione legale, di una

abitazione (A) composta da un villino unifamiliare ai piani terra e primo e annessa autorimessa (B) oltre accessori pertinenziali:

- (A) mapp. 986/sub. 2 – ABITAZIONE (P.T./1°);
- (B) mapp. 986/sub. 3 – AUTORIMESSAE (P.T.);
- Con corte annessa (sub. 1 – bene comune non censibile);

nonché ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, come da risultanze che risultano dai titoli di provenienza e dall'art. 1117 c.c. (rif. Atto a rogito della Dr.ssa Emanuella D'Alessandro, segretario comunale reggente del



Comune di Campagna Lupia, rep. 387 del 28 gennaio 1984 - cfr. con All. n. 14).

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

I beni immobili qui di interesse, non risultano gestiti da alcun amministratore condominiale.

Circa i **millesimi di proprietà condominiale**, afferenti ai beni immobili qui oggetto di stima (abitazione-A e autorimessa-B), insistenti in edificio unifamiliare su terreno pertinenziale, oltre accessori, nulla si è rinvenuto.

Il complesso immobiliare in cui sono ubicati gli immobili pignorati, risulta edificato, su lotto di terreno di cui al mappale, attuale, n. 986 (in Comune di Campagna Lupia, sez. U, fg. n. 9), con accesso dalla via Gorizia (all'attuale civico n. 20), lotto di superficie catastale (compreso sedime coperto), censito pari a mq 270 (v. All. n. 8). Il fabbricato in cui gli immobili di interesse insistono, risulta eretto post 13/10/1969 (in data imprecisata), come si evince da verbale di deliberazione di giunta del Consiglio Provinciale di Venezia (v. All. n. 21 da pag. 49 in poi) con censimento catastale, valido all'attualità, del 15/07/1986. Con Certificato di agibilità del 22/04/2016 integrato il 17/06/2016 attestatosi per silenzio assenso (v. All. n. 22).

Lo stabile in cui gli immobili pignorati insistono si eleva in complessivi n. 2 (due) piani fuori terra (privo di piani interrati) ed è senza ascensore.

In particolare **l'abitazione (sub. 2) e l'autorimessa (sub. 3) oltre accessori e pertinenze, concorrono a creare un unico complesso immobiliare.**

Tutto ciò premesso ha portato ad evidenziare l'opportunità di formare, per detti beni, un LOTTO di vendita unico, n. 1.

Caratteristiche ZONA:

Tipologia: centrale;

Area urbanistica: mista;

Parcheggi: sufficienti;

Caratteristiche zona: normale;

Traffico: locale.

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze si trovano negozi, banche, chiese, farmacia, ufficio postale, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie di primo grado.

Scuole secondarie di secondo grado e sedi universitarie sono invece presenti nella città di Padova, a circa 28 km di distanza.

Caratteristiche ZONE LIMITROFE:

Zone limitrofe: tessuto insediativo misto (residenze/commercio/industriale/agricoltura/ecc.).

Importanti centri limitrofi: Venezia a circa 28 km, Padova a circa 25 km, Chioggia a circa 28 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale dei Colli Euganei, laguna di Venezia, Parco del delta del Po, Itinerario naturalistico Croce Velo, il mare Adriatico a circa 29 km, la Riviera del Brenta a circa 13 km, il parco Nazionale Dolomiti Bellunesi a circa 115 km.

Attrazioni storiche: I centri storici di Venezia, Treviso e Padova.



Principali collegamenti pubblici: linee extra-urbane: Stra/Piove di Sacco; Piove di Sacco/Venezia; Lova /Padova; Sottomarina-Chioggia/Venezia; ecc.

Stazione Ferroviaria al Casello n. 8 in Campagna Lupia, sulla linea Adria/Mestre. La stazione Ferroviaria di Padova dista circa 24 km. L'aeroporto di Venezia dista dalle unità immobiliari pignorate circa km 33; mentre il porto turistico di Venezia dista dai beni circa km 28, mentre quello di Chioggia circa km 27.

Identificativo corpo: Abitazione (categ. A/3) posta ai piani T./1 ed una Autorimessa (categ. C/6) posta la Piano T. oltre accessori, in Campagna Lupia (VE), via Gorizia n. 20.

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 sull'intero complessivamente del diritto di Piena proprietà, in capo agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale:

[REDACTED] e [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

IDENTIFICAZIONE IN AGENZIA DELLE ENTRATE/TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI:

A - ABITAZIONE, così censita:

Comune: Campagna Lupia (B493)

Sezione: U

Foglio: n. 9

Mappale: n. 986

Subalterno: n. 2

Zona Censuaria: /

Categoria: A/3 – abitazione di tipo economico

Classe: 5

Consistenza: 6,5 vani

Rendita: €335,70

Indirizzo: via Gorizia n. 7 (*) – piani: T - 1

Superficie catastale: 134 mq - Totale escluse aree scoperte (**): 129 mq

Intestazione Catastale al 19/06/2024:

[REDACTED] (esecutata) – diritto di piena proprietà, quota di 1/1 sull'intero;

Scheda planimetrica catastale: v. Allegato n. 11– presentata in Catasto il 28/01/1988

(Cfr. con All.ti nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 11).

Note:

(*): l'immobile risulta oggi identificato al civico n. 20 della via Gorizia;

(**): escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.

ULTERIORI ANNOTAZIONI – STORICO SITUAZIONE CENSIMENTI CATASTALI:

Indirizzo:

- Impianto meccanografico del 01/01/1989;

Dati di classamento:

- Impianto meccanografico del 01/01/1989;
- Classamento automatico del 28/01/1988 in atti dal 08/10/1990 (n. 79/1988);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati di superficie:

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;
- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/01/1988, prot. n. 000000079.

Storia degli intestati:

██████████: Impianto meccanografico del 01/01/1989;
██████████: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/10/2015 Pubblico Ufficiale ██████████
Camagna Lupia (VE) – UU Sede Venezia (VE) Registrazione Volume 9990 n. 3058 registrato in data 11/10/2016 –
Successione Intestata Voltura n. 14397.1/2016 – Pratica n. VE0097637 in atti dal 24/10/2016.

B - AUTORIMESSA, così censita:

Comune: Campagna Lupia (B493)

Sezione: U

Foglio: n. 9

Mappale: n. 986

Subalterno: n. 3

Zona Censuaria: /

Categoria: C/6 - autorimessa

Classe: 7

Consistenza: 13 mq

Rendita: €24,84

Indirizzo: via Gorizia n. 7 (*) – piano: T

Superficie catastale: 15 mq

Intestazione Catastale al 28/01/1988:

██████████ (esecutata) – diritto di piena proprietà, quota di 1/1 sull'intero;

Scheda planimetrica catastale: v. Allegato n. 12 – presentata in Catasto il 28/01/1988
(Cfr. con **All.ti nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 10 - 12**).

Note:

(*) : l'immobile risulta oggi identificato al civico n. 20 della via Gorizia.

ULTERIORI ANNOTAZIONI – STORICO SITUAZIONE CENSIMENTI CATASTALI:

Indirizzo:

- Impianto meccanografico del 01/01/1989;

Dati di classamento:

- Impianto meccanografico del 01/01/1989;
- Classamento automatico del 28/01/1988 in atti dal 08/10/1990 (n. 79/1988);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati di superficie:

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;
- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/01/1988, prot. n. 000000079.

Storia degli intestati:

██████████: Impianto meccanografico del 01/01/1989;
██████████: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/10/2015 Pubblico Ufficiale ██████████ sede
Camagna Lupia (VE) – UU Sede Venezia (VE) Registrazione Volume 9990 n. 3058 registrato in data 11/10/2016 –
Successione Intestata Voltura n. 14397.1/2016 – Pratica n. VE0097637 in atti dal 24/10/2016.

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio immobiliare pignorato ed in esame (immobili 'A' e 'B'), è stato realizzato su terreno di cui all'attuale mappale n. 986, quale ente urbano di mq 270

(cfr. con All. n. 8).

Il tutto comprese parti comuni come per legge (c.c. - Art. 1117).

IRREGOLARITÀ E SPESE (CATASTALI):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A) Abitazione (m. 986/sub. 2): è emerso che la scheda planimetrica in atti catastali di censimento attuale del bene (v. All. n. 12), rappresenta l'immobile nel suo stato di consistenza attuale, fatta eccezione per:

- al piano terra: in scheda catastale, nell'**abitazione**, non è rappresentata la veranda esterna (esistente e legittima). Inoltre la u.i. è censita accessibile dal civico n. 7 di via Gorizia, mentre alla stessa si accede dalla medesima via, ma dal civico n. 20.

B) Autorimessa (m. 986/sub. 3): nulla da evidenziare se non che la u.i. è censita accessibile dal civico n. 7 di via Gorizia, mentre alla stessa si accede dalla medesima via, ma dal civico n. 20.

N.B: Entrambe le schede planimetriche catastali di abitazione ed autorimessa, riportano orientamento errato (nord scambiato con sud).

Rimedi alle irregolarità catastali sopra evidenziate:

A) Abitazione e B) Autorimessa: ai fini della rispondenza del censimento catastale, con lo stato di fatto attuale dell'immobile abitazione, in ottemperanza al D.L. 78/2010, si prevede la redazione di pratica di variazione DOCF, al fine di correttamente censire la planimetria catastale dell'immobile, nella sua consistenza attuale, con coerenti dati generali di censimento. A tal fine si computano costi tecnici, nonché oneri connessi, pari a circa €1.200,00.

Precisazione: Le attività sopra descritte saranno tese alla regolarizzazione catastale del censimento degli immobili pignorati, allo stato di fatto, che resteranno in capo all'assegnatario del bene.

Per quanto sopra:

NON si dichiara la conformità catastale, degli immobili pignorati.

Totale costi catastali (qui indicativamente presumibili) per il Lotto di Vendita 001-unico: €1.000,00.

Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale, in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni, eventualmente scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.).

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso gli archivi del Comune di Campagna Lupia (Ve), nei settori dell'Ufficio Tecnico (S.U.E.R.), nonché preso atto delle norme urbanistiche vigenti



di riferimento, la sottoscritta, per quanto reso disponibile dall'archivio S.U.E. comunale, utilizzando come chiavi di ricerca: l'indirizzo degli immobili pignorati; i dati catastali dei medesimi; i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione reperita e resa disponibile e per quanto rinvenuto nella banca dati dell'archivio comunale (ricerca ad opera dei funzionari del Comune), illustra:

LOTTO DI VENDITA UNICO n. 1 – ABITAZIONE e AUTORIMESSA oltre accessori:

dal punto di vista edilizio:

Lo stabile, in cui insiste l'immobile pignorato, è stato realizzato ai sensi delle seguenti pratiche edilizie di interesse, oltre titoli per varianti/trasformazioni dirimenti:

a)

Negli archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia legittimante la costruzione dello stabile in cui gli immobili pignorati insistono. Il Comune di Campagna Lupia, in base alla documentazione rinvenuta, ha però ricostruito e deliberato quanto segue, con Determina n. 20 del 20/01/2025 corredata da Allegato sub. A (cfr. con All.ti nn. 21-22-23):

“...**PREMESSO** che in data 25/09/2024, protocollo n° 10134, l'Architetto Mason Monica, in qualità di C.T.U, ha presentato istanza di accesso atti per ottenere copia dei titoli edilizi relativi all'immobile sito in Via Gorizia n° 7 (ex Via Lazzaretto / Via Sabbioni), costituito da una unità abitativa e un garage, catastalmente identificati al N.C.E.U al foglio 9 mappale 986 sub. 2 e 3, intestati a [REDACTED];

PRESO ATTO che, all'interno dei fascicoli recuperati presso l'archivio comunale, non è presente copia del titolo originario per la realizzazione del citato edificio ma sono comunque stati rinvenuti i seguenti documenti:

- **Delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 05/10/1964** ad oggetto “*Cessione di area dell'ex Lazzaretto per costruzione case minime*” con la quale il Comune decideva di:
 - demolire l'edificio di sua proprietà denominato Lazzaretto;
 - cedere alle sei famiglie che vi alloggiavano l'area su cui sorgeva;
 - provvedere alla ripartizione dell'area in eguale misura tra le predette sei famiglie;
 - determinare il prezzo unitario di cessione dell'area;
 - cedere gratuitamente alle famiglie interessate il materiale risultante dalla demolizione dell'edificio;
 - interessare la Provincia di Venezia per la corresponsione di un contributo alle famiglie stesse;
- **Nota del Sindaco alla Provincia di Venezia del 16/02/1966** ad oggetto “*Contributo alle famiglie residenti nel fabbricato di proprietà Comunale – denominata ex Lazzaretto*” in allegato alla quale, al fine di caldeggiare un contributo economico alle famiglie, si trasmetteva la seguente documentazione:
 - progetto per ogni abitazione;
 - preventivo di spesa per ogni abitazione;
 - stato di famiglia;
 - dichiarazione del Sindaco che il terreno sarebbe stato dato dal Comune;
 - 4 fotografie dell'edificio esistente;
- **Delibera di Giunta Municipale n° 101 del 8/10/1969** ad oggetto “*Cessione area dell'ex Lazzaretto a sei famiglie povere per la costruzione di case minime*” con la quale sostanzialmente si conferma il contenuto della Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 05/10/1964;
- **Delibera di Consiglio Provinciale di Venezia prot. n° 23189 del 13/10/1969** ad oggetto “*Contributi per l'eliminazione di baracche e casoni e di altri abitazioni malsane*” con la quale il Consiglio delega alla Giunta l'erogazione dei contributi per una serie di interventi tra i quali compare anche quello di costruzione di 6 nuove case in favore di altrettante famiglie di Campagna Lupia abitanti nel Lazzaretto da demolire da parte del Comune;
- **Delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 27/12/1969** ad oggetto “*Ratifica Delibera della Giunta Municipale n. 101 in data 8.10.1969 relativa alla cessione di area dell'ex Lazzaretto a sei famiglie povere per la costruzione di case minime*” con la quale, oltre alla ratifica, si approva anche la ripartizione

delle varie porzioni di area da attribuirsi alle sei famiglie dopo la demolizione del Lazzaretto;

- **Delibera di Giunta Provinciale di Venezia n° 132 del 07/01/1970** ad oggetto “Contributi per l’eliminazione di baracche e casoni e altre abitazioni malsane” con la quale, dando seguito alla Delibera di Consiglio Provinciale di Venezia prot. 23189 del 13/10/1969, sono stati approvati progetti di costruzione di nuovi edifici tra i quali anche le 6 nuove case in favore di altrettante famiglie di Campagna Lupia e sono stati assegnati i contributi;
- **Nota del Sindaco alla Provincia di Venezia del 03/10/1972** ad oggetto “Contributo per la eliminazione di case malsane in Comune di Campagna Lupia (ex Lazzaretto)” con la quale, ai fini del contributo da erogare, si comunicava che la famiglia [REDACTED] sostituiva la famiglia [REDACTED], deceduto;
- **Delibera di Giunta Municipale n° 101 del 08/10/1982** ad oggetto “Cessione aree ex Lazzaretto” con la quale si rettifica la Deliberazione di Giunta Municipale n. 101 dell’8/10/1969 per quanto riguarda l’individuazione delle famiglie assegnatarie e la ripartizione dell’area, in 4 porzioni anziché in 6;
- **Delibera di Giunta Municipale n° 98 del 23/03/1983** ad oggetto “Cessione aree ex Lazzaretto” con la quale si rettifica la Deliberazione di Giunta Municipale n. 101 dell’8/10/1982 per quanto riguarda l’individuazione delle famiglie assegnatarie e la ripartizione dell’area in 4 porzioni anziché in 6;
- **Delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 28/07/1983** ad oggetto “Ratifica Delibera Giunta Municipale n. 98 del 23.3.1983”
- **Contratto di compravendita Rep. n° 387 del 28/01/1984** con il quale il Comune cedeva al Sig. [REDACTED] l’area identificata al foglio 9 mappale 986 di mq. 264 al fine di costruire un’abitazione di tipo popolare;
- **Domanda di Agibilità** (P.E. 13/2016) presentata in data 22/04/2016 a nome di [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED], integrata da ultimo in data 17/06/2016 prot. n° 5316 ed attestatasi per silenzio-assenso dal 15/08/2016 relativa ai lavori eseguiti in forza del Permesso di Costruire n° 13/2008 (P.E. n° 52/2007) ad oggetto “Ristrutturazione centrale termica di un edificio residenziale esistente”. La domanda contiene:
 - dichiarazioni sostitutive da parte del tecnico abilitato;
 - dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico, comprensiva di piante;
 - dichiarazione di conformità dell’impianto termico-gas;
 - perizia di idoneità statica, comprensiva di piante e prospetti;
 - denuncia iscrizione catasto;

DATO ATTO che non è stato rinvenuto il fascicolo cartaceo relativo al Permesso di Costruire n° 13/2008 (P.E. n° 52/2007);

CONSIDERATO che, in mancanza degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 13/2008, lo stato legittimo dell’edificio può essere comunque desunto dalla rappresentazione allegata alla perizia statica depositata in allegato alla domanda di agibilità, perizia nei confronti della quale il Comune nulla ha eccepito;

VISTO l’art. 9-bis comma 1-bis primo periodo del D.P.R. 380/01 che stabilisce che “Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’intera unità immobiliare, a condizione che l’amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”;

STABILITO che il Permesso di Costruire n. 13/2008 rappresenta l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero edificio;

TUTTO ciò premesso

DETERMINA

- 1) di riconoscere la legittimità urbanistico-edilizia dell’edificio sito in Campagna Lupia in Via Gorizia n° 7, catastalmente identificato al N.C.T. – foglio 9 mappale 986 e al N.C.E.U. – foglio 9 mappale 986 sub. 2 e 3, come rappresentato nell’elaborato allegato sub. A alla presente; (*)
- 2) di trasmettere il presente provvedimento alla ditta proprietaria;

IL RESPONSABILE RORBERI GABRIELE

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i.”

(*) enfattizzazione in colore giallo giustapposta dalla scrivente CTU.

Dirimente risulta quindi:

Pratica: Domanda di **AGIBILITA'** - P.E. n. **13/2016 del 22/04/2016** relativa ai lavori eseguiti in forza di Permesso di Costruire n. 13/2008 (P.E. n. 52/2007 fascicolo smarrito)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Istanza

Oggetto: Domanda di Agibilità

Presentazione in data: 22/04/2016 – integrata il 17/06/2016 prot. n. 5316

Rilascio in data: attestata per silenzio assenso il 15/08/2016

Collaudo opere strutturali: contiene perizia di idoneità statica;

Dichiarazioni: sostitutive da parte di tecnico abilitato; conformità imp. elettrico, conformità imp. termico-gas; denuncia iscrizione in Catasto.

(cfr. con All.ti nn. 22-23).

Nota Bene:

La sottoscritta CTU, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Campagna Lupia (Ve) ed alle successive pratiche ricevute e visionate, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate/trasmesse alla scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che la scrivente CTU non ha avuto accesso diretto, né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

4.1.1

- UNITA' EDILIZIE denominate: A) – abitazione e B) – AUTORIMESSA

Presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizio (SUE) del comune di Campagna Lupia (Ve), in diretto riferimento alla consistenza degli immobili di interesse, sono state reperite, le pratiche edilizie sopra elencate.

Mettendo a confronto la consistenza rilevata in loco, degli immobili, con quanto descritto negli atti edilizio-urbanistici, legittimanti la costruzione/trasformazione dei medesimi, come forniti dalla P.A. e di cui sopra, in via di massima, indicativa, non esaustiva (v. Domanda di Agibilità in All. n. 22),

NON SONO STATE RISCOSTRATE PARTICOLARI IRREGOLARITÀ, se non scostamenti di misura, rientranti nelle tolleranze ammesse (v. DPR 380/2001 ss.mm.ii.).

NOTA BENE: fatto salvo il fatto che non essendo stato rintracciato in Comune il fascicolo relativo al PdC n. 13/2008 nessuna approfondita disamina può essere condotta in questa sede dalla sottoscritta, non è stata infatti rintracciata in Comune alcuna informazione circa il

sedime legittimo occupato nel lotto di terreno pertinenziale dallo stabile in cui abitazione e garage pignorati insistono; né si è rintracciata una precisa ricostruzione della consistenza legittima delle recinzioni in opera, come dei varchi di accesso/cancelli esistenti; né una indicazione chiara delle altezze del fabbricato, deducibili solo per conteggi dai dati di mq/mc di ciascun vano, come riportati nei grafici a corredo della domanda di agibilità n. 13/2016; ecc..

LE SUDETTE DIFFORMITÀ RISULTANO REGOLARIZZABILI MEDIANTE: nessuna difformità palesatasi in base ai titoli edilizi rinvenuti.

COSTI PER RIPRISTINI/SANATORIE: allo stato non determinabili.

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ' degli immobili pignorati: SUSSISTE – v. P.E. n. 13/2016 in Allegato n. 22.

Si precisa inoltre, che **NON** sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui l'immobile pignorato insiste (mappale n. 986, fg. 9 in Campagna Lupia - Ve), né dell'intero fabbricato in cui gli immobili pignorati insistono (edificio nel suo complesso/parti comuni/ecc.), né sono stati rintracciati elementi noti (edilizio-urbanistici) per operare anche solo sommarie verifiche di regolarità circa l'intero stabile condominiale in relazione al lotto pertinenziale di terreno su cui lo stesso è eretto.

Quanto agli elementi di confinamento del terreno pertinenziale in loco, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale del lotto/aree scoperte in godimento comune, nel fabbricato villino unifamiliare con garage. 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 espressamente richieste, in quesito, dal Giudice.

La morfologia urbana complessiva della zona (sede stradale, lotti privati limitrofi e lotto in esame, percorsi viari, ecc.) nonché dei beni/terreni limitrofi, a vista denota aver subito variazioni anche sostanziali rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle mappe catastali qui oggetto di disamina. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con altre problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione del bene pignorato/fabbricato in cui lo stesso è ubicato e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di eventuale futura istruttoria, ecc., non risultano allo stato tecnicamente quantificabili e valutabili dalla scrivente CTU, oltre quanto già sopra menzionato.

L'assenza di costi di regolarizzazione sopra ipotizzata, ferme restando le considerazioni da ultimo riportate, può però, considerarsi, allo stato, attendibile.

In conclusione le unità immobiliari oggetto della presente consulenza di stima (A-abitazione e B-autorimessa ed accessori annessi), possono considerarsi legittime.

Per quanto sopra, SI attesta la conformità edilizia degli immobili (A e B) pignorati, con limitato riferimento alle pratiche rinvenute presso gli uffici comunali competenti.

(V. All.ti nn. 21-22-23 e Documentazione fotografica Lotto n. 1-unico in Appendice).

Conformità urbanistica:



A) ABITAZIONE

Strumento urbanistico Approvato (comune di Venezia-Ve):	PAT VIGENTE: approvato con conferenza dei servizi il 03/05/2013 (v. carta dei vincoli in All. n. 18) P.I. VIGENTE: agg. Variante n. 7 appr. con D.C.C. n. 5 del 18/03/2024 (v. All. n. 19) R.E. VIGENTE: approvato con D.C.C. 48 del 23/12/2019
Zona omogenea:	Z.T.O.: "B3" zona prevalentemente residenziale a bassa densità (v. All.ti nn. 19-20)
Norme tecniche di attuazione:	v. NTA al P.I. vigente (con particolare riferimento all'art. n. 19) (v. All. n. 20)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	v. analisi legittimità/conformità che precede (non si rilevano particolari limitazioni)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	come da normativa cogente
Altezza massima ammessa:	ex D.M. 1444/68 art. 8 – H max non superiore a quella del più alto edificio circostante preesistente e secondo norme di PI ed R.E. cogenti
Residua potenzialità edificatoria:	come da normativa cogente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PAT:	compatibile

Note sulla conformità urbanistica:

Si rimanda, integralmente, a quanto esposto alle pagine che precedono.

Per quanto sopra illustrato gli immobili pignorati sono stati costruiti in modo legittimo.

SI attesta la conformità edilizia delle UU.II. pignorate, con le limitazioni sopra esposte.

Descrizione: ABITAZIONE e AUTORIMESA (categ. A/3) ed accessori annessi

Gli immobili pignorati, una **abitazione** e una **autorimessa** annessa, ricompresi in villino unifamiliare sviluppato ai piani terra/primo, siti in comune di Campagna Lupia – Ve, sono eretti su lotto di terreno pertinenziale di superficie catastale complessiva di mq 270.



Lo stabile di interesse e quindi le uu.ii. in parola, sono ubicati nel centro abitato di Campagna Lupia (Ve), in contesto per lo più residenziale, non saturo, ovvero a bassa densità.



Figura 1 – inquadramento immobili pignorati
siti in Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20 (immagine satellitare - google maps 2025)

L'abitazione pignorata, elevata ai piani terra/1°, prospetta su via Gorizia e confina a ovest e parzialmente a nord con altra unità (garage pignorato) di stessa proprietà e sui restanti lati con giardino pertinenziale. L'autorimessa pignorata, elevata al piano terra, prospettante anch'essa la via Gorizia, confina a est e parzialmente a sud con altra unità (abitazione pignorata) e sui restanti lati con giardino pertinenziale.

Il lotto di terreno su cui il fabbricato-villino insiste (mapp. n. 986) confina invece a nord con via Gorizia, a est con mappale n. 41, a sud con mappale n. 988 e a ovest con mappali nn. 987 e 1264. (cfr. con All.ti nn. 5-11-12).

L'accesso al compendio immobiliare pignorato avviene dalla via Gorizia al civico n. 20, attraverso due cancelli uno perdonale (frontistante la veranda di accesso all'abitazione) composto di una sola anta a battente e un cancello carrabile (frontistante l'autorimessa pignorata), ad una anta scorrevole (manuale).

(Cfr. con Documentazione fotografica del Lotto n. 1-unico in Appendice).



Figure 2 – vista esterna del fabbricato in cui gli immobili pignorati insistono

Caratteristiche tipologico/costruttive dei beni:

Dotazioni comuni:

Cancelli di ingresso (comp. edil.):

uno pedonale ad una anta a battente; uno carrabile ad una anta scorrevole (manuale) entrambi in ferro verniciato;

Recinzioni:

fronte strada in balaustra metallica con colonne in c.a., su altri lati in rete metallica plastificata su zoccolo in c.a.;

Piantumazioni – giardino:

un alberello e qualche arbusto, area pertinenziale per lo più incolta;

Copertura:

manto in coppi;

Pareti esterne (comp. edil.):

materiale: in laterizio intonacate e dipinte;

ABITAZIONE pignorata:

Scala interna:

struttura in c.a. rivestita in materiale lapideo; parapetto in metallo verniciato e corrimano in legno;

Impianto ascensore:

assente.

Pareti interne (comp. edil.):

materiale: in mattoni laterizi; intonacate, per lo più dipinte a tempera nella finitura interna, rivestite in piastrelle per porzioni nel vano bagno e in cucina; locale CT e garage con porzioni al grezzo;

Pavimentazione int. (comp. edil.):

abitazione: in piastrelle; garage in cls;

Porta di ingresso (comp. edil.):

ABITAZIONE: al P.T. in metallo con intarsi in all. anodizzato e vetro semplice 'retinato' (non blindato) a due ante (di cui una semifissa);
 AUTORIMESSA: in metallo verniciato a due ante battenti;

Serramenti esterni (comp. edil.):

ABITAZIONE: in legno massello con vetro semplice, esclusa finestra sulle scale in alluminio anodizzato, con doppi serramenti in alluminio anodizzato con vetro camera (vetusti);

Serramenti interni (comp. edil.):

ABITAZIONE: porte in legno tamburato (vetuste);

<i>Sistema oscurante (comp. edil.):</i>	tapparelle avvolgibili in PVC/legno;
<i>Gas (impianto):</i>	ABITAZIONE: linea gas presente (per piano cottura e caldaia per imp. di riscaldamento) – contatore esterno, in giardino, nei pressi della recinzione angolo sud-ovest;
<i>Elettrico (impianto):</i>	ABITAZIONE tipologia: sotto traccia, tensione: 220 V; condizioni: da verificare; conformità: da collaudare. Contatore nel garage;
<i>Fognario (impianto):</i>	ABITAZIONE: materiali/tipologia: impianto presente, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
<i>Idrico (impianto):</i>	ABITAZIONE: alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni generali: da verificare, conformità: da collaudare;
<i>Telefonico (impianto):</i>	ABITAZIONE: presente, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
<i>Citofonico (impianto):</i>	assente;
<i>Termico (impianto):</i>	ABITAZIONE: tipologia: impianto autonomo; caldaia Maior Eolo in locale CT accessorio indiretto; corpi radianti in metallo, condizioni generali: da verificare, conformità: da collaudare;
<i>Imp. climatizzazione aria ambiente:</i>	uno split "Comfee" sopra la porta di ingresso al P.T., uno split al P.1 "Samsung" sopra porta del bagno in disimpegno; due unità esterne su facciata nord;
<i>Imp. antiintrusione:</i>	assente.

(Cfr. con Doc. fotografica del Lotto n. 1-unico in Appendice).

Gli immobili pignorati, abitazione in villino (P.T./P.1) e autorimessa annessa (P.T.) oltre accessori pertinenziali, di cui si tratta, ricapitolando, concorrono a formare un unico compendio immobiliare.

ABITAZIONE e AUTORIMESSA pignorate, con loro accessori pertinenziali, sono ubicati in edificio eretto in epoca imprecisata, di tutta probabilità risalente a circa gli anni 1984-1986: infatti con Contratto di Compravendita rep. n. 387 del 28/01/1984 il Comune di Campagna Lupia cedeva al sig. ██████████ l'area identificata al foglio n. 9 nel Comune, mappale n. 986 al fine di costruire una abitazione di tipo popolare, a cui è seguito accatastamento in data 15/07/1986 – v. All.ti nn. 11-12-14-23.

L'ABITAZIONE presenta il seguente distributivo interno:

al piano terra è compost da: veranda di accesso; ingresso con vano-scala; cucina abitabile; soggiorno e locale C.T./lavanderia quale accessorio indiretto; giardino comune all'abitazione e all'autorimessa pignorate;

al piano primo è composta da: disimpegno con vano scala; tre camere da letto; un bagno e un terrazzo su due lati dell'abitazione.

L'AUTORIMESSA è composta di un solo vano, adatto al ricovero di un autoveicolo.

I suddetti immobili, presentano finiture e rivestimenti di tipo civile, vetusti, in **cattivo stato di conservazione e manutenzione**. Si sono inoltre rilevate macchie da umidità per probabili infiltrazioni di liquidi, con proliferare di muffe, su soffitti e pareti e macchie da umidità da risalta capillare dal terrapieno sottostante, allo zoccolo delle pareti al piano terra, il tutto ascrivibile in via indicativa a scarsa efficienza in termini di coibentazione termica, di murature perimetrali/strutture.

Il distributivo dell'organizzazione planimetrica dell'unità si presenta razionale, con separazione tra zona giorno e zona notte. La luminosità generale è nella norma.

A vista e sempre per quanto è stato possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente alle unità immobiliari oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla staticità dell'immobile. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica

- disimpegno su vano scala; bagno con vasca; una camera singola; due camere doppie, di superficie netta complessiva (arrotondata) pari a circa mq 56,00;
H interna utile pari a circa m 2,81÷2,82.

- terrazza di superficie netta pari a circa mq 16,54.

AUTORIMESSA: composta,

al piano T da:

- un singolo vano di superficie utile pari a circa mq 12,64;

H interna utile pari a circa m 2,83÷2,85.

Il GIARDINO pertinenziale ha superficie pari a circa mq (270 – 85,88) = mq 184,12 (ovvero ampiezza catastale a cui si è sottratto il sedime dell'abitazione al piano terra) che si arrotonda in difetto a circa mq 184 (senza che sia stata operata, poiché non richiesta, alcuna verifica circa la superficie reale – recintata).

Si determina infine la superficie commerciale lorda del compendio immobiliare (Lotto 1-unico) intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata in base a specifici coefficienti di confronto, (sono escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50).

Da cui:

Superficie commerciale ABITAZIONE (PT/P1) pignorata (inclusi setti perimetrali interni e porzione di pertinenza di quelli perimetrali), esclusi vani accessori pari a circa:

SUPERFICI COMMERCIALI LORDE (con vani accessori ragguagliati):

ABITAZIONE:

Sup.Lorda PT/P1 VANI PRINCIPALI = circa mqL 128,00

VANI/PERTINENZE ACCESSORIE inclusa AUTORIMESSA:

A detta superficie lorda determinata, si aggiungono le superfici virtuali-ragguagliate, dei locali/pertinenze accessorie, ossia di:

al piano terra: Locale CT/lavanderia, veranda, giardino, AUTORIMESSA;

al piano primo: terrazzo;

calcolati applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione:

VANO/PERTINENZA ACCESSORIA (mqL x coeff. di omogeneizzazione)	MQ ragguagliati
- locale CT/lavanderia: circa mqL 6,36 x 0,15 = circa mqComm.	mq 0,95
- veranda: circa mqL 2,38 x 0,30 = circa mqComm.	mq 0,71
- giardino (*): circa mq 184 x coeff. 0,10 = circa mqComm.	mq 18,40
- AUTORIMESSA al P.T. circa mqL 15,00 x coeff. 0,50 = circa mqComm.	mq 7,50
- terrazzo: circa mqL 18,19 x 0,30 = circa mqComm.	mq 5,67
Sommano – SUP. RAGGUAGLIATE VANI/PERTINENZE ACCESSORIE	MQ 33,23

(*): area scoperta = mq 184 superficie inferiore al quintuplo della superficie lorda dell'abitazione pari a circa mqL 128x5 = mq 640.

Ne deriva:

- giardino mq 128 a cui va applicato congruo coefficiente pari al 10%.

Si ottiene così, in via conclusiva:

sommano (sup. lorda vani principali di circa mq 128,00 + sup. ragguagliata vani/pertinenze accessorie di circa mq 33,23) = Sup. Commerciale complessiva pari a circa mq 161,23
che si arrotonda in difetto a circa mq 161,00 di Superficie Commerciale lorda ABITAZIONE e AUTORIMESSA oltre accessori annessi.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza degli immobili

Titolari/Proprietari - per la quota complessiva di 1/1 dell'intero, di piena proprietà dei beni immobili appresi alla procedura (Lotto n. 1-unico):

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 sull'intero complessivamente del diritto di Piena proprietà, in capo agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Provenienza ventennale (v. Certificazione notarile Notaio dr. Niccolò Tiecco in All. n. 24 e Ispezioni Ipotecarie in All. n. 17):

- Dichiarazione di successione, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Venezia 2 in data 11/10/2016 al n. 3058/9990/16, trascritta presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia il 05/12/2016 al n. 25808 di formalità; in favore di [REDACTED] (moglie) per ½ della piena proprietà.

N.B. : a seguito di rinuncia degli altri aventi diritto – Atto di rinuncia del 26/09/2016 a rogito Notaio A. Dussin rep. 23720, registrato a Venezia 2 il 30/09/2016 al n. 12107/1T; contro: [REDACTED] per ½ della piena proprietà, [REDACTED].

N.B.: sino al a tutto il 09/05/2024 non risultava trascritta la relativa Accettazione di eredità.

Successivamente la custode dei beni avv. Federica Thomas in suo *Primo rapporto riepilogativo* (del 20/09/2024) ha ricostruito quanto segue (al medesimo integralmente si rimanda, con i suoi documenti allegati, come prodotto nel fascicolo della procedura):

"A seguito del decesso del comproprietario dell'immobile signor [REDACTED], tutti i figli del signor [REDACTED] – chiamati all'eredità - vi hanno rinunciato e il creditore fondiario ha promosso actio interrogatoria ex art. 481 c.c. nei confronti della ulteriore chiamata all'eredità – la coniuge signora [REDACTED]. la quale, non avendo accettato nel termine assegnato dal Giudice, ha quindi perso il diritto di accettareNessun diverso soggetto risulta aver accettato l'eredità del signor [REDACTED] al momento del pignoramento immobiliare che ha dato origine alla presente esecuzione e fino alla data del 05/08.2024 (al fine di confermare la correttezza del pignoramento, il custode ha ritenuto opportuno verificare se, nel periodo intercorrente tra la data di rilascio del certificato del registro delle successioni ottenuto dal creditore fondiario il 23/12/2022 e il pignoramento eseguito in data 20/03/2024, fossero state annotate eventuali accettazioni dell'eredità; la sottoscritta ha pertanto fatto richiesta ed ottenuto certificato aggiornato del registro delle successioni, il quale ha confermato le risultanze del

precedente certificato ...Si precisa che l'esecuzione è stata infatti promossa contro [REDACTED] – in qualità di curatore dell'eredità giacente del signor [REDACTED] – e contro la signora [REDACTED]. (v. All.ti nn. 29 e 15).

La scrivente ha potuto quindi verificare, 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.**

Stato di possesso degli immobili pignorati:

All'atto del sopralluogo esperito dalla scrivente (insieme alla custode dei beni, avv. Federica Thomas), in data 13 giugno 2024, gli immobili pignorati sono apparsi liberi da persone (seppur risulta in atti di anagrafe comunale del 31/05/2025 – v. All. n. 1 - che nell'immobile abitazione pignorata risiede la signora [REDACTED]), ma con oggetti, suppellettili varie e arredi ricoverati nei locali.

Gli immobili non sono risultati concessi in locazione (v. All. n. 26 - interrogazione all'ADE):

- CONTRATTO DI LOCAZIONE: /
- DATA REGISTRAZIONE: /
- GENERALITA' CONDUTTORE IN LOCAZIONE: /
- CANONE PATTUITO: /
- DURATA/SCADENZA CONTRATTO: /
- DATA DI RILASCIO FISSATA: /
- CAUSA IN CORSO PER IL RILASCIO: /.

Tutto ciò premesso gli **immobili pignorati, ricapitolando, risultano, ai fini della procedura, nello stato di LIBERO, ovvero occupati da un debitore** (pignoramento trascritto in Venezia il 08/05/2024 ai nn. r.g.15341/r.p.11506).

Identificativo corpo:

- A) **ABITAZIONE** [categ. A/3] sita in Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20 (P.T./1°)
 - B) **AUTORIMESSA** [categ. C/6] sita in Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20 (P.T.)
- Oltre accessori annessi.**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati

Per quanto concerne i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili appresi all'esecuzione immobiliare in oggetto, come da ispezione effettuata dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare (ispezioni del 24/07/2024 – cfr. con All. n. 17), nonché visto il certificato notarile ventennale prodotto nel fascicolo della procedura (cfr. con All. n. 24) e con risultanze da accesso alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale Ordinario di Venezia, con risposta in data 29/10/2024 (v. All. n. 25), si evince che:

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali e sequestri o altro:

- 6.1.1 L'ispezione eseguita presso la Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia, in data 29/10/2024, circa eventuali cause pendenti a carico degli esecutati, ha dato il seguente esito:
"...a carico dei soggetti indicati (gli esecutati) alla data odierna non sono presenti cause in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile".

- 6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**
/
- 6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**
/
- 6.1.4 **Altri pesi e limitazioni d'uso: /**

Nota: Quanto a vincoli di carattere monumentale, i beni immobili qui in esame, non risultano interessati da specifico provvedimento di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte II (cfr. con All. n. 13).

(Nota Bene: le risultanze sopra indicate sono limitate alle ispezioni e all'analisi dei documenti depositati presso l'Agenzia del Territorio – servizio Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 24/07/2024 e relative all'ultimo ventennio e con preciso, ulteriore riferimento, ai documenti citati e reperiti (v. All.ti nn. 14-15-16-17-24-25-29).

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

6.2.1 **Iscrizioni al 24/07/2024:**

- **Ipoteca volontaria** - concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 29/07/2009 ai nn. rg27143/rp5864, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto notarile pubblico del 24/07/2009, Notaio Dr. Antonio Dussin, rep. 14698/10534, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERTZATIVO DEL VENZIANO – soc. cooperativa con sede in Campolongo Maggiore (VE) c.f. 00272940271 (domicilio ipotecario eletto in Campolongo –Maggiore (VE), Bojon via Villa 147) contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, terzi datori di ipoteca signori [REDACTED] (esecutati), per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, Capitale di euro 165.000,00 ipoteca di euro 330.000,00 gravante, fra gli altri, sugli immobili pignorati, siti in Campagna Lupia (VE), fg. 9, mapp. n. 986, subb. nn. 2 e 3 (Unità negoziale n. 2).

6.2.2 **Trascrizioni al 24/07/2024:**

- **Pignoramento immobiliare** - trascritto in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08/05/2024 ai nn. rg15341/rp11506 nascente da atto giudiziario, verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Venezia (VE), in data 20/03/2024, rep. 1837, a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. di Conegliano (TV), (c.f. 050988902618), contro [REDACTED] (esecutato), per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale e contro [REDACTED] (esecutata), per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale. Pignoramento gravante, sugli immobili pignorati, siti in Campagna Lupia (VE), fg. 9, mapp. n. 986, subb. nn. 2 e 3 (Unità negoziale n. 1-unica).

COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA':

Lotto di vendita n. 1- unico

Il costo di cancellazione delle suddette identificate formalità, come registrate in Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare della Provincia di Venezia, gravanti sui beni immobili pignorati, ricompresi nel Lotto unico di vendita costituito, composto di una abitazione, una autorimessa ed accessori

annessi, è stato computato come si evince dalla tabella a seguire.

FORMALITA'	n.ri REGISTRAZIONE/REP.	SPESA CANCELLAZIONE
Iscrizioni:		
- ipoteca volontaria	27143/5864 del 29/07/09	€35,00
Trascrizioni:		
- pignoramento immob.	15341/11506 del 08/05/2024	€294,00
Totale spesa di cancellazione formalità pari a circa:		€129,00

(Cfr. con ispezioni effettuate dalla sottoscritta, presso Agenzia delle Entrate di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 24/07/2024 in **All. n. 17**e con **All. n. 24** Certificato notarile, ventennale alla data del 10/05/2024, come depositato nel fascicolo della procedura).

L'importo dei costi di cancellazione delle predette identificate formalità pregiudizievoli ammonta quindi a circa €129,00 a cui va aggiunto il costo di €62,16 per l'ottenimento in Tribunale di copia (in bollo) del Decreto di trasferimento, ad uso cancellazione formalità pregiudizievoli, da cui deriva: €(129,00+ 62,16 + spese tecniche di €200,00) che porta ad un **costo complessivo** di circa €391,16 che si arrotonda a circa **€392,00** (eurotrecentonovantadue/00).

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

Il complesso immobiliare pignorato, in esame, non è risultato gestito da alcun amministratore condominiale.

Pertanto non sono state reperite informazioni circa i punti a seguire:

Spese annue di gestione e manutenzione condominiale (del complesso): /

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

Spese condominiali (del complesso) scadute ed insolte alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: NO.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni - criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione di stima a seguire, inerente il complesso immobiliare pignorato, ubicato in comune di **Campagna Lupia (Ve)**, via **Gorizia n. 20**, costituito da **ABITAZIONE ed AUTORIMESSA** annessa (sez. U, fg. 9, m. 986/sub. nn. 2 e 3 – P.T./1°) ed accessori, si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per

caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi.

A seguire verrà in primis illustrato il valore di stima dei beni componenti il lotto unico di vendita individuato (VALORE al NETTO di aggiunte/detraioni), considerando gli stessi privi di difformità/vizi/anomalie siano esse di natura tecnico-costruttiva/amministrativa/urbanistico-edilizia/legale/ecc. e successivamente si evidenzierà il valore di stima venale commerciale (VALORE al LORDO di aggiunte/detraioni), considerato congruo (più probabile valore di mercato), per l'immissione alla vendita dei beni stessi, tenuto conto di debite aggiunte/detraioni al valore, giuste al caso.

8.2 Fonti di informazione:

Le fonti di informazione utilizzate nella redazione della presente valutazione di stima sono: Agenzie Immobiliari del mercato locale (Italcasa Srl, Agenzia Style, My Home Selva Srl, Euroservice Group, ecc.), quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate / Territorio (OMI – 1° semestre anno 2024 – interrogazione del 10/02/2025), (cfr. con All. n. 27).

8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita n. 1-unico:

Per la stima dei beni immobili appresi alla procedura di cui si tratta, si è, come detto, adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi.

Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio pignorato, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del suo generale stato di conservazione attuale CATTIVO.

Per il bene immobile in esame e di cui all'oggetto, si è stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale. 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 (abitazione, autorimessa ed accessori) componenti il lotto.

Da cui si ottiene, la seguente stima del valore venale commerciale del Lotto di vendita n.

1:

Stima di tipo sintetico-comparativo:

ABITAZIONE (P.T./P.1°), AUTORIMESSA (P.T.) oltre accessori, in villino unifamiliare, in CATTIVO stato di conservazione, unità immobiliari site nel comune di Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20.

Eseguendo le opportune indagini, si è ritenuto opportuno considerare il valore venale unitario da applicare, desunto in riferimento a destinazioni commerciali di tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del caso de quo, pari al seguente valore, considerando i beni liberi da persone e cose e tenuto conto dell'epoca di costruzione dei medesimi e del loro CATTIVO stato di conservazione ed in ordine anche alla generale vetustà delle unità edilizie (immobili con strutture risalenti al 1984-1986 certificato agibile dal 15/08/2016). Si assumono congrui, per i beni pignorati i seguenti coefficienti da applicare:

- per stato di conservazione 'CATTIVO', di beni in edificio di civile costruzione, con vetustà assunta, a fini di calcolo, pari ad anni 39 (ovvero 2025-1986), (salvo successivi



Tenendo conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, si ottiene quanto nella seguente tabella esposto:

VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO 1 unico <u>AL LORDO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</u> UNITA' IMMOBILIARI: (A) ABITAZIONE (P.T./P.1) (B) AUTORIMESSA (P.T.) ed accessori in Comune di Campagna Lupia (Ve) via Gorizia n. 20 Sezione U, foglio 9, mappale n. 986/subb. nn. 2 e 3 e accessori annessi	
Valore venale quota (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000 al netto delle spese:	€130.000,00+
Riduzione del 30% per immobile occupato:	€0,00-
Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi (a ricomprendere costi per rimedi ad umidità parietale ed a soffitto presente)	€13.000,00-
Detrazione spese per la regolarizzazione di censimento catastale dei beni pari a circa:	€1.000,00
Spese per pratiche edilizie in sanatoria/opere di demolizione/forniture edili/spese tecniche di rimedio ad irregolarità urbanistico – edilizie/oneri e diritti/certificazione di agibilità:	€0,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE (abitazione) pari a circa:	€450,00-
Valore venale quota a corpo	€115.550,00#
Valore venale quota a corpo – arrotondato in difetto al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione a:	€115.000,00#

- - - - -

Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO di VENDITA n. 1-unico, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dai beni immobili siti in comune di Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20, ABITAZIONE e AUTORIMESSA, oltre accessori annessi (comprese parti comuni come per legge):

VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI LOTTO DI VENDITA n. 1 - UNICO	
- Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', dell'immobile: ABITAZIONE , così censita: C.F.: Comune di Campagna Lupia (Ve), sezione U, foglio n. 9, mapp. n. 986/sub. n. 2, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, rendita €335,70 – piani T./1°, Zona Cens. I, superficie catastale mq 134 (escluse aree scoperte: mq 129) ed accessori. AUTORIMESSA , così censita: C.F.: Comune di Campagna Lupia (Ve), sezione U, foglio n. 9, mapp. n. 986/sub. n. 3, categoria C/63, classe 7, mq 13, rendita €24,84 – piano T., Zona Cens. I, ed accessori. Comprese parti comuni nel compendio immobiliare. Il tutto ubicato in Comune di Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20.	€115.000,00#



Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PIENA PROPRIETA' complessivamente più probabile valore venale/commerciale a corpo: (in lettere: eurocentoquindicimila/00)	€115.000,00#
--	---------------------

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima del complesso immobiliare pignorato, appreso alla procedura (**Lotto n. 1-unico**), si stima (a corpo), per la quota di 1000/1000 del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', complessivamente pari a:

€115.000,00

(in lettere eurocentoquindicimila/00)

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

In capo agli esecutati, risulta la seguente quota di diritto, sul compendio immobiliare pignorato:

1/2 di piena proprietà in capo a [REDACTED]

e

1/2 di piena proprietà in capo a [REDACTED]

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima, a corpo, della **quota pignorata, pari a 1/1 dell'intero complessivamente, del diritto di piena proprietà, del LOTTO di VENDITA n. 1-unico** individuato, è pari a: €(115.000,00 x 1/1):

€115.000,00

(in lettere eurocentoquindicimila/00)

Il **compendio immobiliare** qui in esame, come pignorato, sito in Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20, a formare il **Lotto di Vendita n. 1-unico**, consistente in una ABITAZIONE, una AUTORIMESSA ed ACCESSORI ANNESSI (**sez. U, fg. 9, m. 986/subb. nn. 2 e 3**), ed accessori annessi, **NON risulta comodamente divisibile.**

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ELENCO ALLEGATI:

- Verbale di Giuramento del C.T.U.

- **Appendice:**

- Documentazione fotografica 1 - Lotto 1-unico, a colori, inerente il compendio immobiliare pignorato (una abitazione, una autorimessa ed accessori annessi).

DOCUMENTAZIONE INERENTE IL LOTTO DI VENDITA INDIVIDUATO:

- All. n. 1 - Certificato anagrafico – [REDACTED];
- All. n. 2 - Certificato di Stato Famiglia storico – [REDACTED];
- All. n. 3 - Estratto da Atto di matrimonio tra gli esecutati (18/06/24);
- All. n. 4 - Verifiche codici fiscali degli esecutati (20/09/24);
- All. n. 5 - ADE – CT: Estratto mappa (19/06/24);
- All. n. 6 - ADE – CF: Elenco Immobili (19/06/24);

- All. n. 7 - ADE – CF: Elaborato planimetrico (19/06/24);
 All. n. 8 - ADE – CT: Visura mappale n. 986 (19/06/24);
 All. n. 9 - ADE – CF: Visura abitazione pignorata (19/06/24);
 All. n. 10 - ADE – CF: Visura garage pignorato (19/06/24);
 All. n. 11 - ADE – CF: scheda planimetrica abitazione (13/06/24);
 All. n. 12 - ADE – CF: scheda planimetrica autorimessa (13/06/24);
 All. n. 13 - Soprintendenza – SABAP: certificato circa vincoli su immobili (04/10/2024);
 All. n. 14 - Atto di Compravendita 28/01/1984;
 All. n. 15 - Certificato registro successioni [REDACTED] [REDACTED];
 All. n. 16 - Ordinanza Giudice (22/01/20);
 All. n. 17 - ADE - Ispezioni Ipotecarie (24/07/24);
 All. n. 18 - Urbanistica – Comune di Campagna Lupia: PAT estratti;
 All. n. 19 - Urbanistica – Comune di Campagna Lupia: PI estratti;
 All. n. 20 - Urbanistica – Comune di Campagna Lupia: NTO estratto – art. 19;
 All. n. 21 - SUE – Docc. comunali (PEC 06/11/24);
 All. n. 22 - SUE – Docc. comunali AGIBILITA' (22/04/2016);
 All. n. 23 - SUE – Determina comunale n. 20 del 20/01/25;
 All. n. 24 - Certificato Notarile Dr. Niccolò Tiecco Notaio (10/05/24);
 All. n. 25 - Risposta Ruolo Generale (Trib. VE) – cause pendenti (29/10/24);
 All. n. 26 - ADE – Locazioni (26/06/24);
 All. n. 27 - ADE – OMI – Interrogazioni banca dati (residenziale) 1° sem. 2024;
 All. n. 28 - Regione Veneto – Ve.Net.Energia: verifica sussistenza APE (24/09/24);
 All. n. 29 - 1° rapporto riepilogativo custode (20/09/24).

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se la vendita dell'immobile è soggetta ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

Il trasferimento degli immobili pignorati dovrà essere assoggettato ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Prospetto riassuntivo dei beni immobili da porre all'asta

Lotto n. 1-unico	001 ABITAZIONE (A) ai piani T. / 1° oltre accessori annessi, in villino unifamiliare (senza ascensore) e AUTORIMESSA (B) al piano T. oltre accessori.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Compendio immobiliare: abitazione, autorimessa, oltre accessori: 1/1 del diritto di Piena Proprietà complessivamente
Identificativo catastale	Corpo (A) ABITAZIONE: <u>Identificato al Catasto Fabbricati:</u> Comune di Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20, sezione U, foglio n. 9, mapp. n. 986/sub. n. 2, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, rendita €335,70 – piani T./1°, Zona Cens. /, superficie catastale mq 134 (escluse aree scoperte: mq 129) ed accessori.

	<p>Corpo (B) AUTORIMESSA: <u>Identificato al Catasto Fabbricati:</u> Comune di Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20, sezione U, foglio n. 9, mapp. n. 986/sub. n. 3, categoria c/6, classe 7, mq 13, rendita €24,84 – piano T., Zona Cens. /, ed accessori. Comprese parti comuni come per legge.</p>
<p>Valore venale quota pari a 1/1 dell'intero del diritto di PIENA PROPRIETA' :</p>	<p style="text-align: right;">€115.000,00# (In lettere: eurocentoquindicimila/00) più probabile valore di mercato del lotto – a corpo - nello stato di "libero" *</p>

(*) ovvero occupato da un debitore.

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., Dr.ssa Ivana Morandin, attraverso la redazione della presente relazione, composta di n. 33 (trentatre) pagine dattiloscritte e n. 29 documenti allegati, più verbale di giuramento del C.T.U., e documentazione fotografica in Appendice, illustrante i beni immobili pignorati di interesse, ricompresi nel Lotto di Vendita n. 1-unico, individuato e Richiesta di Liquidazione di onorario e spese in fascicolo distinto, ad evasione dell'incarico conferitole, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito, ritenuti opportuni.

Venezia li, 14/02/2025

L'Esperto alla stima
arch. Monica Mason



Segue documentazione allegata a corredo.

