

---

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

promossa da: **Invaso Cristiano**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **7/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA BATTAGLIA**

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

**Lotto 001 - Abitazione unifamiliare**

**Esperto alla stima:** Arch. Sonia Adami

**Codice fiscale:** DMASNO65A64Z600T

**Studio in:** via Teatro Vecchio n.17 – 30171 Venezia Mestre

**Telefono:** [REDACTED]

**Fax:** [REDACTED]

**Email:** [REDACTED]

**Pec:** [REDACTED]

# Indice

## Riassunto perizia Identificativo Lotto: 001

Comune di Cavallino Treporti (VE) foglio 29, particella <u>16</u> .....	3
<b>Avvertenze, Osservazioni, Conclusioni</b> .....	4
<b>Sommario</b> .....	6
<b>Premessa</b> .....	8

## Lotto: 001

CORPO A – Comune di Cavallino Treporti (VE) foglio 29, particella 16

<b>1. Risposta al primo punto del quesito</b> .....	10
<b>2. Risposta al secondo punto del quesito</b> .....	10
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	
<b>3. Risposta al terzo punto del quesito</b> .....	10
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	
<b>4. Risposta al quarto punto del quesito</b> .....	12
Regolarità urbanistica	
4.1. Pratiche edilizie:	
4.1.1. Conformità edilizia	
4.1.2. Conformità urbanistica	
Descrizione: Abitazione economica [A3]	
<b>5. Risposta al quinto punto del quesito</b> .....	19
Stato di possesso e atto di provenienza	
<b>6. Risposta al sesto punto del quesito</b> .....	20
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	
6.1. Vincoli ed oneri giuridici	
6.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
6.3. Misure Penali	
<b>7. Risposta al settimo punto del quesito</b> .....	21
Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso	
<b>8. Risposta all'ottavo punto del quesito</b> .....	22
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	
8.1.1. Criterio di stima	
8.2.2. Fonti di informazione	
8.3.3. Valutazioni corpi	
8.4.4. Adeguamenti e correzioni della stima	
8.5.5. Prezzo base d'asta del lotto 001	
8bis Classamento energetico dell'immobile	
<b>9. Risposta al nono punto del quesito</b> .....	28
Valutazione della sola quota indivisa	
<b>10. Risposta al decimo punto del quesito</b> .....	28
Elenco allegati.	
<b>11. Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> .....	28
<b>Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.</b>	
<b>12. Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> .....	28
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	

## Riassunto Perizia

**Bene:** VIA FAUSTA N.49 - Cavallino Treporti (VE) - 30013

### Descrizione generica:

Trattasi di fabbricato unifamiliare sito in Via Fausta n. 49, località Punta Sabbioni, Comune di Cavallino-Treporti (VE). Il fabbricato, che si sviluppa su due piani oltre a un manufatto staccato adibito a magazzino, è dotato di due accessi: uno da Via Fausta e uno da Via del Forte Vecchio, quest'ultimo utilizzato dalla proprietà. In entrambi i casi l'accesso è sia carrabile che pedonale.

**Identificativo Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo A - Abitazione unifamiliare:** VIA FAUSTA N.49

### Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### Gravami e Oneri

- Esproprio per pubblica utilità a favore di Provincia di Venezia contro [REDACTED]; Derivante da: Atto amministrativo della Provincia di Venezia; A rogito di Atto amministrativo della Provincia di Venezia in data [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE a favore di [REDACTED]; Derivante da: Domanda giudiziale - Divisione giudiziale; A rogito di Tribunale di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] to/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario della Corte d'Appello di Venezia; Importo ipoteca: [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED] A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED] Importo capitale [REDACTED] A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED]

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 428.496,00**

## AVVERTENZE

### Difformità rilevate nel corso del sopralluogo

Nel corso del sopralluogo sono state accertate sull'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 16, Via Fausta n. 49, Punta Sabbioni, Comune di Cavallino-Treporti (VE), le seguenti difformità non sanabili – e non rientranti nelle disposizioni del Decreto "Salva Casa" (D.L. 69/2024, conv. con modif. in L. 105/2024) – consistenti in:

- frazionamento abusivo in due unità abitative autonome mediante tramezzi;
- realizzazione di nuova porta d'ingresso indipendente;
- allestimento di una stanza adibita a cucina;
- impianti comuni non autonomi e non ripartiti.

Tali abusi non sono sanabili per i motivi di seguito esposti.

### Classificazione urbanistica della zona

L'area, ubicata lungo Via Fausta all'angolo con Via Forte Vecchio a Punta Sabbioni, ricade in ZTO E – Zone destinate alla funzione agricola produttiva, normata dall'art. 71 delle NTO del Piano degli Interventi.

L'area è inoltre gravata dai seguenti vincoli: art. 43 NTA PAT (Valori e tutele agricole ed ambientali - aree agricole litoranee), art. 15 NTA PAT (Vincolo fascia di rispetto viabilità principale), artt. 6 e 18 NTO\_P12 (Fasce di rispetto strade), art. 9 NTA PAT e art. 50 NTO\_P12 (PALAV – Aree di interesse paesistico-ambientale ex art. 21 lett. a)), art. 84 NTO\_P12 (Percorsi ciclabili e ambientali), art. 35 NTO\_P12 (Corridoi ecologici principali), artt. 82 e 83 NTO\_P12 (Viabilità – Via Forte Vecchio).

A tali vincoli si aggiunge il vincolo paesaggistico ex art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (tutela automatica territori costieri e lagunari), richiamato dall'art. 7 del Repertorio Normativo vigente. Gli interventi in tali aree richiedono autorizzazione paesaggistica preventiva (art. 146, commi 2 e 4, D.Lgs. 42/2004), atto autonomo e presupposto rispetto a qualsiasi titolo edilizio-urbanistico.

Per maggior dettaglio, si rinvia agli allegati 13 e 14.

### Motivi che ostano all'applicazione del Decreto "Salva Casa"

Le opere sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo, configurando abuso edilizio sanzionato ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Il Decreto "Salva Casa" introduce semplificazioni per tolleranze costruttive (art. 34-bis D.P.R. 380/2001), sanatorie di parziali difformità (art. 36-bis, con verifica di sola conformità attuale) e alcuni cambi di destinazione d'uso (art. 23-ter), ma richiede sempre conformità alla disciplina urbanistica vigente, qui assente.

In zona E agricola, il frazionamento in più unità residenziali autonome (con accessi indipendenti, cucina dedicata e modifiche funzionali) determina aumento del carico urbanistico residenziale non legato all'attività agricola, risultando non conforme al PAT (tutela suolo agricolo da ulteriori urbanizzazioni, in linea con D.M. 1444/1968 e normativa regionale veneta).

Anche se l'immobile era residenziale pre-1980 (in parte condonato ex L. 47/1985), in zona E la destinazione residenziale è consentita solo se funzionale all'attività agricola (residenza IAP o pertinenze rurali). Il frazionamento crea un secondo alloggio "civile" autonomo, configurando mutamento di destinazione d'uso non agricolo, insanabile. La giurisprudenza (anche post-"Salva Casa", es. Cons. Stato n. 7951/2025) conferma che le liberalizzazioni sui cambi d'uso si limitano alle zone A, B e C, escludendo la zona E.

Le opere interne minori potrebbero astrattamente rientrare nelle tolleranze, ma il frazionamento complessivo le qualifica come intervento sostanziale, non sanabile per mancanza di conformità urbanistica attuale.

### **Ulteriori ostacoli: vincolo paesaggistico**

L'area è sottoposta a tutela paesaggistica ex art. 142 D.Lgs. n. 42/2004. Gli interventi (aumento unità abitative e modifica prospetto con nuova porta) richiedevano autorizzazione paesaggistica preventiva.

L'art. 146, comma 4, D.Lgs. 42/2004 vieta il rilascio in sanatoria postuma.

L'accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167, commi 4 e 5) è tassativo e limitato ad abusi "lievi" che:

- non abbiano creato superfici utili o volumi (o aumento di quelli esistenti);
- non riguardino modifiche rilevanti del prospetto.

Nel caso specifico:

- il frazionamento determina aumento del carico urbanistico (giurisprudenza costante: passaggio a due unità autonome implica maggiore insediamento antropico, anche senza nuovi volumi);
- la nuova porta modifica il prospetto;
- l'intervento non rientra negli abusi lievi, risultando insanabile con procedura ordinaria (rigetto vincolato della Soprintendenza e obbligo di ripristino).

Il "Salva Casa" (art. 36-bis, comma 4, D.P.R. 380/2001) non supera integralmente tali divieti, richiedendo comunque parere favorevole vincolante della Soprintendenza.

### **Alternative possibili**

**A.** Presentazione di istanza preliminare al Comune per parere urbanistico preventivo e verifica conformità ex art. 146, comma 2, D.Lgs. 42/2004.

**B.** Ripristino dello stato legittimo (situazione dichiarata con condono L.47/1985), mediante rimozione delle difformità (soluzione più sicura, evitando sanzioni penali).

### **Osservazioni generali su opere abusive in procedura esecutiva**

Alle vendite esecutive immobiliari non si applicano le nullità previste dagli artt. 46 D.P.R. 380/2001 e 40 L. 47/1985 per trasferimenti di immobili abusivi. Se l'abuso è sanabile, l'aggiudicatario può presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001). L'aggiudicatario non è esonerato dal pagamento delle sanzioni per il ritiro del titolo.

Se l'abuso è insanabile, l'immobile è trasferito nello stato di fatto e diritto vigente; l'aggiudicatario ha obbligo di ripristino, con costi decurtabili dal prezzo di stima (se documentati).

### **Conclusioni**

Lo scrivente CTU procede alla stima dei fabbricati sulla particella 693 foglio 29 del Comune di Cavallino-Treporti secondo il principio dell'ordinarietà, richiamando i punti precedenti e decurtando gli oneri per il ripristino dei luoghi.

## Sommario

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

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

### Quesiti

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

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

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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.

## Premessa

In data [REDACTED] promuoveva nei confronti di [REDACTED] pignoramento immobiliare dell'unità immobiliare a destinazione residenziale in proprietà della stessa, sita in Comune di Cavallino Treporti (VE) Via Fausta n.49, censita al NCEU del medesimo Comune al foglio 29, particella 16cat. A/3, Classe 2, Consistenza 11 vani, R.C. Euro 801,02.

- 1) Il procedimento è stato promosso in virtù dei seguenti titoli esecutivi rimasti privi di alcun effetto: decreto di liquidazione emesso dal Tribunale di Venezia in data [REDACTED] nel giudizio rubricato al [REDACTED] con il quale il Giudice poneva a carico solidale delle parti [REDACTED] il pagamento della somma di [REDACTED] per competenze [REDACTED] per spese oltre accessori;
- 2) Decreto di liquidazione emesso dalla Corte d'Appello di Venezia in data [REDACTED] nel giudizio rubricato al [REDACTED] con il quale veniva posto a carico provvisorio della signora [REDACTED], il pagamento della somma di euro 2 [REDACTED] come per legge e di euro [REDACTED] spese necessarie.

Visto l'atto di precetto di rinnovazione notificato in data [REDACTED] Cron. [REDACTED] ad opera dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso la Corte di Appello di Venezia, con il quale il [REDACTED] titolare del credito come specificato nel medesimo atto, ha intimato alla [REDACTED] di pagare a suo favore, entro dieci giorni dalla notifica del medesimo atto, la somma di euro [REDACTED] in forza del sopra richiamato decreto di liquidazione emesso dal Tribunale di Venezia in data [REDACTED] nonché alla sola signora [REDACTED] di pagare l'ulteriore somma di euro [REDACTED] in forza del sopra richiamato decreto di liquidazione emesso dalla Corte d'Appello di Venezia in data [REDACTED] oltre al costo di notifica dell'atto, agli interessi fino al saldo ed a tutte le successive occorrenze, avvertendoli che in mancanza di pagamento nei termini assegnati, procederà ad esecuzione forzata per espropriazione forzata.

In data [REDACTED] rimanendo inevase le suddette richieste, il [REDACTED] procedeva al deposito dell'istanza di vendita sui beni immobiliari intestati a [REDACTED] come sopra descritti.

Le operazioni peritali, presa visione degli atti e dei documenti di causa, formalizzate nell'insieme dai verbali allegati alla presente, unitamente agli altri atti richiamati nel seguito, si sono svolte come di seguito esposto.

Udienza di conferimento dell'incarico: 09/04/2025

Termini concessi per il deposito: 30 gg prima dell'udienza del 14/10/2025 ore 9.45

Giuramento C.T.U. : 15/04/2025

Udienza fissata ex art.569 c.p.c. nonché ex art.600 c.p.c. a seguito istanza proroga richiesta dall'Esperto estimatore in data 21/01/2026 ore 10:30

### SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data [REDACTED] il CTU fa accesso telematico all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio per effettuare la visura catastale ed estrarre copia delle planimetrie catastali dei beni (cfr. allegato 01 e 02).

In data [REDACTED] il CTU estraeva dal portale dell'Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare copia dell'atto di acquisto del bene pignorato da parte della signora [REDACTED] (cfr. allegato 03).

In data [REDACTED] il Comune di Cavallino Treporti - Ufficio Tecnico trasmette la documentazione richiesta dal CTU al fine di accertare la legittimità urbanistico-edilizia del bene in perizia (cfr. allegato 04 e 05).

In data [REDACTED], il CTU fa accesso online all'Agenzia delle Entrate\_Direzione Provinciale di Venezia\_Ufficio provinciale Territorio, al fine di accertare tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e

trascrizioni relative al bene oggetto di perizia (cfr. allegato 06).

In data [REDACTED] il CTU ha effettuato il sopralluogo dei beni pignorati, redigendo verbale ed effettuando rilievo fotografico (cfr. allegato 07 e 08).

In data [REDACTED] il CTU accedeva alla Banca dati OMI e accertava il Valore OMI relativo alla zona in cui insistono i beni in perizia (cfr. allegato 10).



**Identificativo corpo:** A - Abitazione unifamiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA FAUSTA N.49

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Cavallino Treporti (VE) Via Fausta n.49 - Stato Civile: Divorziata

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

1. [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

2. [REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 29, particella 16, scheda catastale 2416/1989, indirizzo Via Fausta n.49, piano T-1, comune Cavallino Treporti, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 320 mq, rendita € 801,02

Ulteriori informazioni:

VARIAZIONE TERRITORIALE del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] proveniente dal comune L736Q; trasferito al comune M308. (n. 7/2014)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio [REDACTED] del comune di Venezia sezione Venezia Superficie di Impianto pubblicata il [REDACTED]  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione [REDACTED]

Derivante da:

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. [REDACTED] UR Sede VENEZIA (VE) Registrazione n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] - COMPRAVENDITA Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale VENEZIA (L736) (VE) Sez. Urb. BU Foglio 56 Particella 16

Confini: con Via del Forte Vecchio, con Via Fausta e coi mappali 101 e 163

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il distributivo planimetrico raffigurato nella planimetria catastale presente negli atti del Catasto Fabbricati (cfr. allegato 02) risulta difforme dallo stato di fatto regolarmente autorizzato con PdC n. 1034/2021 (cfr. allegato 05), in quanto non riporta la finestra della veranda sul prospetto Sud e il vano porta che collega la veranda con la cantina.

Inoltre, lo stato di fatto risulta difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale per opere realizzate in difformità rispetto al suddetto titolo edilizio; tali opere consistono nell'apertura di un vano porta al piano terra sul prospetto Ovest, nella realizzazione di divisori al piano terra, nella diversa destinazione d'uso di un locale al piano primo e nella diversa conformazione planivolumetrica del manufatto ad uso magazzino. Per tali opere si rinvia alla sezione relativa alla conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Variazione per "esatta rappresentazione grafica" (DOCFA) per quanto riguarda le opere conformi al titolo edilizio.

Diritti catastali: € 50,00  
 Compenso tecnico: € 400,00

Oneri Totali: € 450,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [REDACTED]  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria ai sensi art. 31 L. n.47/85  
 Note tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA P. di C. [REDACTED]  
 Per lavori: Ampliamento mediante costruzione di veranda e manufatto accessorio ad uso magazzino, opere interne.  
 Oggetto: AMPLIAMENTO EDILIZIO  
 Presentazione in data [REDACTED] al n. di prot. [REDACTED]  
 Rilascio in data [REDACTED] al n. di prot.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 Nel corso del sopralluogo è stato accertato il frazionamento dell'unità immobiliare originaria, con la creazione di due distinti alloggi: uno al piano terra e l'altro al piano primo.  
 A tal fine, al piano terra sono stati realizzati due nuovi tramezzi: uno ha suddiviso l'ingresso in due locali distinti, mentre l'altro ha ripartito il corridoio in modo da inglobare il vano scala di accesso al piano primo nella nuova unità immobiliare. Inoltre, per garantire l'accesso indipendente al nuovo alloggio sul fronte sud, è stata realizzata una nuova porta d'ingresso. Al piano primo, una stanza di circa 14,94 mq è stata inoltre allestita con impiantistica e rivestimenti tipici dei locali a uso cucina. Dalle informazioni fornite dall'esecutata gli impianti non sono stati ripartiti.  
 Per la tipologia di abuso e oneri di regolarizzazione si rinvia alla sezione Urbanistica (vd. planimetrie allegate doc. 11 e doc. 12).  
 Regolarizzabili mediante: Si rinvia alla sezione Urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Governo del Territorio
<b>Zona omogenea:</b>	ZONE AGRICOLE : ZTO E art.71 - Fasce di rispetto e tutela artt. 6 -14 - 18 - 19 -20

<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>Art.71 ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA</p> <p>1. Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, sono disciplinate degli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e in generale dalla normativa vigente in materia.</p> <p>2. Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal PAT e dal PI, nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e alle strutture agricolo-produttive, con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle caratteristiche e alle specifiche attività aziendali, oltre alle infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e agli impianti tecnici e di pubblica utilità ...omissis ...</p> <p>Vincolo paesaggistico ex art.142 D.Lga 42/2004, richiamato dall'art.7 del Repertorio Normativo vigente, per il quale gli interventi in tali aree richiedono autorizzazione paesaggistica preventiva (art. 146, commi 2 e 4, D.Lgs. 42/2004), atto autonomo e presupposto rispetto a qualsiasi titolo edilizio-urbanistico.</p> <p>L'area è inoltre gravata dai seguenti vincoli:</p> <p>art. 43 NTA PAT (Valori e tutele agricole ed ambientali - aree agricole litoranee), art. 15 NTA PAT (Vincolo fascia di rispetto viabilità principale), artt. 6 e 18 NTO_P12 (Fasce di rispetto strade), art. 9 NTA PAT e art. 50 NTO_P12 (PALAV – Aree di interesse paesistico-ambientale ex art. 21 lett. a)), art. 84 NTO_P12 (Percorsi ciclabili e ambientali), art. 35 NTO_P12 (Corridoi ecologici principali), artt. 82 e 83 NTO_P12 (Viabilità – Via Forte Vecchio).</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	Interventi edilizi in funzione dell'attività agricola

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità nel corso del sopralluogo:

Le difformità accertate sull'immobile in perizia consistono in:

- frazionamento abusivo in due unità abitative autonome mediante tramezzi;
- realizzazione di nuova porta d'ingresso indipendente;
- allestimento di una stanza adibita a cucina;
- impianti comuni non autonomi e non ripartiti;

non sono sanabili e non beneficiano delle disposizioni del Decreto "Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito con modifiche in L. 105/2024), per i motivi di seguito esposti.

**Classificazione urbanistica della zona**

L'area, ubicata lungo Via Fausta all'angolo con Via del Forte Vecchio, in località Punta Sabbioni (Comune di Cavallino-Treporti), ricade in ZTO E – Zone destinate alla funzione agricola produttiva, normata dall'art. 71 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi.

Ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, l'area è altresì sottoposta a tutela paesaggistica (come l'intero territorio comunale, vd. art. 7 NTO vigenti). Pertanto, gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del medesimo D.Lgs. n. 42/2004.

Si segnalano, inoltre, i seguenti ulteriori vincoli e prescrizioni normative:

- art. 43 NTA PAT (Valori e tutele agricole ed ambientali – aree agricole litoranee);
- art. 15 NTA PAT (Vincolo fascia di rispetto viabilità principale);
- artt. 6 e 18 NTO\_P12 (Fasce di rispetto strade);
- art. 9 NTA PAT e art. 50 NTO\_P12 (PALAV – Aree di interesse paesistico-ambientale ex art. 21 lett. a));
- art. 84 NTO\_P12 (Percorsi ciclabili e ambientali);
- art. 35 NTO\_P12 (Corridoi ecologici principali);
- artt. 82 e 83 NTO\_P12 (Viabilità – Via del Forte Vecchio)

Per maggior dettaglio, si rinvia agli allegati 13 e 14.

**Motivi che ostano all'applicazione del Decreto "Salva Casa"**

Le opere in questione sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo, configurando un abuso edilizio sanzionabile ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

Il Decreto "Salva Casa" (D.L. n. 69/2024, convertito con modifiche in L. n. 105/2024) introduce semplificazioni per:

- le tolleranze costruttive (art. 34-bis D.P.R. n. 380/2001);
- la sanatoria di parziali difformità e variazioni essenziali (art. 36-bis), che richiede la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda (sola conformità attuale per l'aspetto urbanistico) e la conformità alle norme edilizie vigenti al momento della realizzazione dell'intervento;
- taluni mutamenti di destinazione d'uso senza opere (art. 23-ter).

Nel caso di specie, tuttavia, tali semplificazioni non sono applicabili per assenza di conformità alla disciplina urbanistica vigente.

L'immobile ricade in zona E agricola, nella quale il frazionamento in più unità residenziali autonome – con accessi indipendenti, cucina dedicata e modifiche funzionali – determina un aumento del carico urbanistico residenziale non legato all'attività agricola, risultando pertanto non conforme alle previsioni del PAT (che tutela il suolo agricolo da ulteriori urbanizzazioni, in linea con il D.M. n. 1444/1968 e con la normativa regionale veneta).

Anche se parte dell'immobile risultava già a destinazione residenziale anteriormente al 1980 (e in parte condonata ex L. n. 47/1985), in zona E la destinazione residenziale è consentita esclusivamente se funzionale all'attività agricola (residenza dell'imprenditore agricolo professionale – IAP – o pertinenze rurali). Il frazionamento in esame crea un secondo alloggio "civile" autonomo, configurando un mutamento di destinazione d'uso verso residenza non agricola, con conseguente insanabilità.

La giurisprudenza, anche successiva all'entrata in vigore del "Salva Casa" (ex multis Cons. Stato, sez. VI, n. 7951/2025), conferma che le liberalizzazioni in materia di cambi di destinazione d'uso ex art. 23-ter si applicano limitatamente alle zone territoriali omogenee A, B e C, con espressa esclusione della zona E agricola.

Le opere interne, se considerate singolarmente, potrebbero astrattamente rientrare nelle tolleranze costruttive o nelle parziali difformità sanabili ex art. 36-bis; tuttavia, il frazionamento complessivo determina un intervento di rilevante entità (creazione di nuova unità immobiliare autonoma con mutamento di destinazione d'uso non ammesso), non sanabile per carenza di conformità urbanistica attuale.

#### **Ulteriori ostacoli: vincolo paesaggistico**

L'area, come precisato in premessa, è sottoposta a tutela paesaggistica ex art. 142 D.Lgs. n. 42/2004. Gli interventi (aumento unità abitative e modifica prospetto con nuova porta) richiedevano autorizzazione paesaggistica preventiva.

L'art. 146, comma 4, D.Lgs. 42/2004 vieta il rilascio in sanatoria postuma.

L'accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167, commi 4 e 5) è tassativo e limitato ad abusi "lievi" che:

- non abbiano creato superfici utili o volumi (o aumento di quelli esistenti);
- non riguardino modifiche rilevanti del prospetto.

Nel caso specifico:

- il frazionamento determina aumento del carico urbanistico (giurisprudenza costante: passaggio a due unità autonome implica maggiore insediamento antropico, anche senza nuovi volumi);
- la nuova porta modifica il prospetto;
- l'intervento non rientra negli abusi lievi, risultando insanabile con procedura ordinaria (manca la conformità urbanistica all'attualità).

Il "Salva Casa" (art. 36-bis, comma 4, D.P.R. 380/2001) non supera integralmente tali divieti, richiedendo comunque parere favorevole vincolante della Soprintendenza.

#### **Alternative possibili**

- A. Presentazione di istanza preliminare al Comune per parere urbanistico preventivo e verifica conformità ex art. 146, comma 2, D.Lgs. 42/2004.
- B. Ripristino dello stato legittimo (quello del condono 1985), mediante rimozione delle difformità (soluzione più sicura, evitando sanzioni penali).

#### **Osservazioni generali sulle opere abusive in procedura esecutiva immobiliare**

Alle vendite forzate immobiliari non si applicano le nullità previste dagli artt. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 della L. n. 47/1985 in caso di trasferimento di immobili abusivi.

Qualora l'abuso risulti sanabile, l'aggiudicatario può presentare istanza di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001). L'aggiudicatario non è comunque esonerato dal pagamento delle sanzioni pecuniarie

previste per il ritiro del titolo in sanatoria.

Qualora, invece, l'abuso risulti insanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; l'aggiudicatario assume l'obbligo di ripristino a proprie spese, con possibilità di decurtare i relativi costi documentati dal prezzo di aggiudicazione (ove ammesso dalla procedura).

### Conclusioni

In attesa di eventuali ulteriori elementi istruttori, lo scrivente CTU procede alla stima dei fabbricati insistenti sulla particella 16, foglio 29, del Comune di Cavallino-Treporti, secondo il principio dell'ordinarietà e tenuto conto delle osservazioni sopra esposte in merito alle difformità accertate, decurtando i costi necessari al ripristino dei luoghi dichiarati nella pratica di condono edilizio ai sensi ex L.47/1985.

### Regolarizzabili mediante:

Demolizione delle opere edilizie non condonate con P. di C.1034/2021 e successivo trasporto e conferimento in discarica pubblica autorizzata dei materiali inerti di risulta.

In considerazione dell'entità e della tipologia dei materiali di risulta, si adotta la valutazione del prezzo a corpo.: € 3.500,00

Spese di regolarizzazione dello stato dei luoghi: **€ 3.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

### Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Abitazione unifamiliare

Trattasi di fabbricato unifamiliare comprensivo di manufatto pertinenziale a destinazione magazzino, accessibile direttamente dalla pubblica via (con doppio accesso carraio/pedonale: uno da Via del Forte Vecchio e l'altro da Via Fausta) attraverso il cortile di proprietà esclusiva.

L'immobile principale si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), collegati da scala interna, ed è composto dai seguenti locali:

- al piano terra: veranda (altezza media 3,20 m), cucina, cantina, bagno (altezza circa 3,10-3,13 m), soggiorno (altezza circa 3,00 m), ingresso (suddiviso e parzialmente adibito a camera; altezza circa 3,00 m), studio, corridoio (altezza circa 3,10-3,13 m) e vano scala;
- al piano primo: vano scala, corridoio, bagno, n. 4 stanze (di cui una, nel corso del sopralluogo, risultava allestita con impiantistica e rivestimenti tipici dei locali ad uso cucina; altezza circa 2,90-2,98 m), terrazzo sul fronte Est accessibile dalla stanza allestita a cucina, terrazzo a Ovest accessibile dal corridoio.

Il manufatto adibito a magazzino, al momento del sopralluogo, risultava in parte sommerso dalla vegetazione; ciò nonostante, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (cfr. allegato 08), la conformazione planivolumetrica appare maggiore rispetto a quanto autorizzato, con avanzamento del fronte verso Est.

Per lo stato di fatto si rinvia alla restituzione grafica allegata e al rilievo fotografico (cfr. allegati 08, 11 e 12).

L'unità abitativa sopra descritta presenta una superficie utile calpestabile di circa mq 264,86 (esclusi i terrazzi di mq 27,58), il magazzino di mq 31,88 e uno scoperto di mq 4.363. Il tutto per una superficie commerciale convenzionale di mq 368,13 (si veda il paragrafo "Informazioni relative al calcolo della consistenza").

NB: per la conformità edilizia e urbanistica dei suddetti immobili si rinvia alle rispettive sezioni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: Cavallino Treporti (VE) Via Fausta n.49 - Stato Civile:

**Eventuali comproprietari:**

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **368,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: primi anni del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: interessato da ampliamento consonato ai sensi L.47/85

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 49;

Ha un'altezza utile interna variabile, si rinvia a quanto indicato nella Descrizione sommaria

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Dal rilievo fotografico allegato emerge che il fabbricato principale è complessivamente in buone condizioni, pur non avendo subito interventi di ristrutturazione dopo gli anni '80 (periodo degli ampliamenti condonati).

Le tecnologie e le finiture impiegate, ormai datate, non garantiscono più la conformità alle normative attuali in materia di risparmio energetico: è quindi indispensabile procedere con l'installazione di infissi a vetrocamera, coibentazione delle murature perimetrali e altri interventi di efficientamento.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti criticità:

- soffitto della veranda adiacente al muro di separazione con l'ingresso;
- murature prospetti sud e ovest (per circa 1,00-1,50 m dal solaio terrazzo);
- umidità di risalita su muratura prospetto est;
- pavimentazioni terrazzi (da verificare con assaggi la presenza della guaina isolante).

Le problematiche sono imputabili a infiltrazioni e ponti termici dovuti a insufficiente isolamento termico. La copertura non è stata ispezionabile per mancanza di accesso sicuro: si raccomanda una verifica dedicata dello stato del manto.

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

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Ferro battuto</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>oscuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: piano primo
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> Riferito limitatamente a: piano terra porzione di fabbricato d'impianto, in alcune finestre sono installati gli oscuri in legno
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: veranda
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> Riferito limitatamente a: non è stato possibile accertare lo stato di manutenzione della copertura
Pareti esterne	materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>

Pavim. Esterna	materiale: <b>cemento granigliato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: piano terra
Pavim. Interna	materiale: <b>legno prefinito</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: piano primo
Pavim. Interna	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: bagno piano primo
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: accesso al piano primo
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ubicate solo nella zona attrezzata

Il calcolo della "Superficie Commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) elaborazione Borsino Immobiliare, secondo i parametri riportati nella seguente tabella.

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZ A	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZ A	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazze e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "App.to"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%

#### PRECISAZIONI

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZ A	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI VIA Fausta n.49							
Unità	Fog.	Mapp.	Sub	Destinazione o Z.T.O.	Coefficiente di ponderazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
A	29	16		Residenziale	100 %	Mq. 202,56 <sup>(1)</sup>	Mq. 202,56
				Cantina	50 %	Mq. 10,62	Mq. 5,31
				Veranda	80%	Mq. 80,77	Mq. 64,62
				Magazzino	20 %	Mq. 31,88	Mq. 6,38
				Giardino	10% fino a 25 mq	Mq. 25,00	Mq. 2,50
				(mq.4363)	2% eccedenza	Mq. 4338,00	Mq. 86,76
<b>Totale</b>							<b>Mq. 368,13</b>

Nota<sup>(1)</sup>: La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione (Vd. Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate\_Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	0	368,00	1,00	368,00	€ 1.382,50
			<b>368,00</b>		<b>368,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario:

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] registrato a Venezia, in data [redacted] ai nn. [redacted]; trascritto a Venezia, in data [redacted] ai nn. [redacted]

#### Titolare/Proprietario:

2.

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di Variazione Territoriale - a rogito di Variazione Territoriale, in data [redacted]

**Identificativo corpo: A - Abitazione unifamiliare**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavallino Treporti (VE), VIA FAUSTA N.49

Occupato da [REDACTED] qualità di proprietario dell'immobile

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- Esproprio per pubblica utilità a favore di Provincia di Venezia contro [REDACTED]  
Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su: Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Sez. Urb. BU, Foglio 56, mappale 248 e 249; Derivante da: Atto amministrativo della Provincia di Venezia; A rogito di Atto amministrativo della Provincia di Venezia in data [REDACTED] ai [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] contro Winkler Christa; Derivante da: Domanda giudiziale - Divisione giudiziale ; A rogito di Tribunale di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: Atto giudiziario della Corte d'Appello di Venezia;  
Importo ipoteca: [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED]; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]  
Importo capitale: [REDACTED]; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di PUBBLICO UFFICIALE DI VENEZIA in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile non è costituito in condominio.

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

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

**Millesimi di proprietà:** /

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - Solo il piano terra è accessibile alle persone con disabilità; per raggiungere il piano primo è necessario prevedere l'installazione di un ascensore o di un montacarichi.

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

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

**Avvertenze ulteriori:** /

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

- Stima sintetica o comparativa.
- Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

**La presente stima sarà eseguita con il metodo cosiddetto comparativo** che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente.
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle dei beni interessati:

- A.** Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B.** Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che

differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

**Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico** in base ai parametri tecnici comuni di riferimento costituita dall'unità di superficie commerciale ovvero dal metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di estendere l'analisi anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Agenzia Entrate - OMI" - con riferimento all'attualità ovvero, all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde all'Anno 2025 - 1° semestre (cfr. allegato 10), tenendo conto che come precisato dallo stesso Ufficio tali Valori :

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

#### **Individuazione del valore comparativo**

Al fine della determinazione del più probabile valore di vendita sono state eseguite, nell'ambito in cui i beni in perizia sono ubicati, opportune indagini di natura diretta e indiretta da cui si è ricavato quanto segue.

Si osserva altresì che sono stati assunti come comparabili immobili di tipologia civile, atteso che l'unità immobiliare in perizia, per caratteristiche dei materiali, delle finiture e delle superfici, è riconducibile quantomeno alla categoria catastale A/2 e non alla categoria A/3 (tipica di finiture e materiali più semplici) cui è attualmente accatastata.

**A.** Indagini dirette: Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade il bene in perizia, sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, trovacasa.net, reperendo una sola quotazione per fabbricati di tipologia unifamiliare con caratteristiche analoghe a quello in esame.

✚ **Abitazioni civile – stato conservativo ed epoca di costruzione conforme a quella dei fabbricati in perizia: Prezzo medio immobili in vendita 1400,00 Euro/mq.**

**B.** Indagini indirette: Le indagini indirette sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Nel predetto Osservatorio, la zona in esame viene classificata dall' OMI come R1, zona Extraurbana/Rurale, attribuendo per il periodo pubblicato: Anno 2025 - 1° semestre i seguenti valori unitari (cfr. allegato 10):

✚ **Abitazioni civili – ottimo stato di conservazione: Valore di mercato medio 1975 Euro/mq**

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

**Per quanto fin qui esposto** e sulla base dei dati tecnici ed economici a disposizione, acquisiti con meticolosità e diligenza professionale, lo scrivente CTU procede alla stima dei beni in perizia, determinando il valore degli immobili allo stato di fatto e di diritto, liberi da cose e persone, come di seguito specificato.

**A tal fine**, in assenza di un numero sufficiente di comparabili reperiti nella zona, si assumono quali valori unitari di riferimento le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nello specifico il valore medio di Euro/mq 1975, calcolato tra Valore OMI min (1700) e Valore OMI max (2250) espressi in €/mq rinvenibili nella

banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni di tipo economico con ottimo stato di conservazione (cfr. all. 10).

Al valore assunto il C.T.U. può decidere di applicare un coefficiente correttivo globale così come si ricava dal D.M. 16 marzo 2011 secondo cui: *i valori e/o canoni medi desunti dall'OMI dovranno essere corretti con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio.* L'applicazione dei coefficienti di merito alle quotazioni di riferimento si rende necessaria, per quanto queste quotazioni possano dirsi precise dacché già comprensive di valutazioni e osservazioni inerenti le due principali condizioni valutative che sono la zona e la destinazione, allorché occorra tuttavia evidenziare la necessità di plasmare ulteriormente il valore medio assunto come base di calcolo aggiustandolo con tutte le considerazioni e riflessioni che il bene oggetto di valutazione merita, date le sue caratteristiche intrinseche rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio.

Nella presente valutazione non verranno applicati tutti coefficienti di merito ricavabili dalla dottrina e dalla letteratura estimativa, ma solo quelli ritenuti dal tecnico estimatore indispensabili per determinare e meglio individuare la porzione rimanente di valore.

Quindi, attraverso all'applicazione dei coefficienti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene, si pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo.

Il coefficiente globale K è dato dal prodotto dei singoli coefficienti  $K_i$  individuati, nella presente stima, facendo riferimento alle seguenti fonti: "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa; "Consulente Immobiliare" del Sole 24 Ore; D.M. 16/03/2011 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.122 del 27-05-2011.

Al valore medio dell'immobile ( $V_{med.}$ ) si applica un coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K, prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi:

$$K = ( K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_e )$$

Dalla seguente formula si ricava il Valore medio di stima:

$$V_m \text{ di stima} = V_{medio} \times K$$

Dove:

- a)**  $K_1$  = Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione ( $K_1$ )

- **INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO UNITÀ ABITATIVE:**1) **Estratto Tabella Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (K1)**

Fonte : Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

Età e qualità dell'edificio	Stato conservativo e manutentivo alloggi			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
<b>Immobile di 10 - 20 anni</b>				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>Immobile di 21 - 40 anni</b>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>Immobile di anni 41 – 60 anni</b>				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>Immobile di oltre 60 anni</b>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Ai fini della determinazione dell'epoca costruttiva dell'immobile, si fa riferimento all'anno 1980, quale data di ultimazione degli interventi edilizi dichiarata nella pratica di condono edilizio n. 1034/1985, non risultando successivi interventi di ristrutturazione significativi (cfr. allegato 04).

Inoltre, ai fini della valutazione dello stato conservativo e manutentivo dell'alloggio oggetto di perizia, si è tenuto conto delle effettive caratteristiche dei materiali, delle finiture e delle superfici, che appaiono superiori a quelle tipiche della categoria catastale A/3 (caratterizzate da materiali e finiture più semplici ed economiche) cui l'unità risulta attualmente accatastata.

1) **Determinazione coefficiente correttivo globale Unità abitativa**

Fabbricato	K
A	0,70

$$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} \times K$$

$$V_m \text{ di stima} = \text{€/mq } 1975 \times 0,70 = 1382,50 \text{ €/mq}$$

Alla luce di quanto fin qui esposto, in particolar modo al precedente punto a cui si rinvia, e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce che il valore unitario attuale è di 1382,50 €/mq.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di VENEZIA;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;  
 Uffici del registro di VENEZIA;  
 Ufficio tecnico di CAVALLINO-TREPORTI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- A. Indagini dirette:** sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
- B. Indagini indirette:** sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

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

- A.** Attraverso le indagini dirette nella zona in cui ricade il bene in perizia, è stato reperito un solo fabbricato in vendita avente caratteristiche analoghe a quello in esame, tale circostanza non rende il campione attendibile.
- B.** Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Extraurbana/ZONA RURALE Codice zona: R1, Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Euro/mq (1700 - 2250).

**8.3.3 Valutazione corpi:****A - Abitazione unifamiliare. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 508.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	368,00	€ 1.382,50	€ 508.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 508.760,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 508.760,00</b>
Valore corpo			€ 508.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 508.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 508.760,00
Valore di stima			€ 508.760,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione unifamiliare	Abitazione di tipo economico [A3]	368,00	€ 508.760,00	€ 508.760,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 76.314,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.950,00

**Giudizio di comoda divisibilità:**

Sulla base della destinazione urbanistica della zona, non è consentito il frazionamento

dell'immobile, attualmente unifamiliare, in più unità abitative. Come evidenziato nella sezione Urbanistica, l'immobile ricade in ZTO E – Zone destinate alla funzione agricola produttiva, disciplinata dall'art. 71 delle NTA del Piano degli Interventi. Nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi esclusivamente in funzione dell'attività agricola; un aumento del numero delle unità abitative comporterebbe, pertanto, un carico urbanistico non compatibile con le caratteristiche della zona.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - Abitazione unifamiliare**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole – Esproprio per pubblica utilità	-----
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	0,5% del minore tra il valore iscritto dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione (con minimo €200 per l'imposta ipotecaria) + €59 (imposta di bollo) + €35 (tassa ipotecaria)
Trascrizione pregiudizievole – Domanda giudiziale - divisione giudiziale	€200 (imposta ipotecaria fissa) + €59 (imposta di bollo) + €35 (tassa ipotecaria) = €294
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	0,5% del minore tra il valore iscritto dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione (con minimo €200 per l'imposta ipotecaria) + €59 (imposta di bollo) + €35 (tassa ipotecaria)
Trascrizione pregiudizievole – Atto giudiziario	€200 (imposta ipotecaria fissa) + €59 (imposta di bollo) + €35 (tassa ipotecaria) = €294

**Totale costi di cancellazione:** Vedi nota sottostante

Questi costi sono calcolati sulle tariffe vigenti al 15 gennaio 2026, ai sensi del D.Lgs. 123/2025 (Testo unico imposta di registro e tributi indiretti) e prassi Agenzia delle Entrate per cancellazioni in esecuzioni immobiliari. Per ipoteche giudiziali, il calcolo proporzionale necessita di valori specifici (iscritto e aggiudicazione), non ancora definiti. Le spese gravano generalmente sulla procedura esecutiva. Il delegato alla vendita verificherà la correttezza degli importi (es. imposte e diritti alla Conservatoria Registri Immobiliari) e li comunicherà all'aggiudicatario nei termini indicati nel bando e nell'ordinanza di vendita.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 428.496,00**

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione unifamiliare**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

Sulla base della destinazione urbanistica della zona, non è consentito il frazionamento dell'immobile, attualmente unifamiliare, in più unità abitative. Come evidenziato nella sezione Urbanistica, l'immobile ricade in ZTO E – Zone destinate alla funzione agricola produttiva, disciplinata dall'art. 71 delle NTA del Piano degli Interventi. Nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi esclusivamente in funzione dell'attività agricola; un aumento del numero delle unità abitative comporterebbe, pertanto, un carico urbanistico non compatibile con le caratteristiche della zona.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Allegato 01\_Visura\_fg. 29\_part.16  
 Allegato 02\_PLN\_fg. 29\_part.16 cat. A/3  
 Allegato 03\_Atto di acquisto [REDACTED]  
 Allegato 04a\_Titolo edilizio in sanatoria P.di C. [REDACTED]  
 Allegato 04b\_Atto notorio  
 Allegato 05\_Elaborati grafici autorizzati  
 Allegato 06\_Visura Iscrizioni e Trascrizioni  
 Allegato 07\_Verbale sopralluogo  
 Allegato 08\_Rilievo fotografico  
 Allegato 09\_Visura Banca Dati OMI  
 Allegato 10\_Certificato residenza  
 Allegato 11\_Diffformità PT  
 Allegato 12\_Diffformità PP  
 Allegato 13\_Estratto Cartografia di Piano  
 Allegato 14\_Prescrizioni di Piano

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione unifamiliare
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - Abitazione unifamiliare:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo A - Abitazione unifamiliare:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>            1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] il [REDACTED]            Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni            2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED]            Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni</p>

	foglio 29, particella 16, scheda catastale 2416/1989, indirizzo Via Fausta n.49, piano T-1, comune Cavallino Treporti, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 320 mq, rendita € 801,02
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>428.496,00€</b>

Data generazione:  
22-12-2025 20:12

