

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: EUDAIMONIA SPV SRL

contro

N. Gen. Rep. 195/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione con garage



Esperto alla stima: Gesumina Stefania Minoia
Codice fiscale: MNIGMN64E62L736Q
Studio in: S. Croce 266 - 30135 Venezia
Telefono: 041721126
Email: info@minoiaarchitetto.it
Pec: gesumina.minoia@archiworldpec.it

INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	03
QUESITO	04
PREMESSA	06
LOTTO 01	
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	07
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	07
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	07
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	09
STATO DI POSSESSO E USO	15
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	17
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	17
DIVISIBILITÀ	20
ELENCO ALLEGATI	21
IMPOSTA DI REGISTRO	21
SCHEMA DI VENDITA	21

RIASSUNTO PERIZIA

Bene: via Roma 30 - Campolongo Maggiore (VE) - 30010

Descrizione generica: Abitazione e garage

Identificativo Lotto: 001 - Abitazione con garage

Corpo A: via Roma 30

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Residenza:

Stato Civile: c

Data Matrimonio:

1/2 di F

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Stato Civile: c

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Conservatoria di Venezia RRII

Trascrizione del 29/09/2002 ai nn. 33809/24599

Pignoramento a favore di EUDAIMONIA SPV SRL

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Conservatoria di Venezia RRII

Iscrizione del 23/01/2002 ai nn. 2312/383

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio Verona Vicenza e Belluno S.p.A.

Contro

Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 185.924,48

Importo capitale: € 92.962,24

Conservatoria di Venezia RRII

Iscrizione del 13/01/2022 ai nn. 792/110

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.p.A.

Contro

Derivante da: rinnovazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 185.924,48

Importo capitale: € 92.962,24

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 137.207,88

QUESITI

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

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

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

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la misura 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

A seguito del conferimento d'incarico da parte della G.E. dott.ssa Silvia Bianchi in data 10.10.2025, come perito stimatore, affinché sia depositata una relazione entro il 19.12.2025, si risponde al quesito posto, in merito al valore di N. 01 abitazione unifamiliare con garage ubicata a Campolongo Maggiore.

Le operazioni peritali sono consistite nelle seguenti attività:

1. sopralluogo tecnico presso le unità individuate, contestualmente al Custode dott. Marco Silvestri
2. esecuzione di rilievi metrici e fotografici;
3. reperimento dei documenti catastali, presso l'Agenzia delle Entrate;
4. reperimento dei documenti urbanistici presso l'Ufficio Urbanistica di Campolongo Maggiore;
5. reperimento dei documenti edilizi attestanti la legittimità del compendio presso l'Ufficio Edilizia privata di Campolongo Maggiore;
6. reperimento dei documenti riguardanti la provenienza;
7. reperimento dei documenti riguardanti i vincoli e gli oneri che potranno essere cancellati;
8. consultazione presso l'Agenzia delle Entrate riguardo l'esistenza di contratti di locazione.

Quindi, sono state svolte le indagini di natura tecnico-economica, presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità in argomento.

Fatte, pertanto, le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

Campolongo Maggiore (VE)
via Roma 30

Lotto: 001 - Abitazione con garage

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Codice fiscale

Stato Civile: _

Residenza:

Data Matrimonio:

Codice fiscale:

Stato Civile:

Residenza:

Data Matrimonio: _

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità si trova sulla strada principale di Campolongo Maggiore, lungo la quale si attestano le maggiori attività del paese.

Il tessuto edilizio è caratterizzato principalmente da edifici unifamiliari con sviluppo verticale di due o tre piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: ZTO - C1 a traffico scorrevole con buona possibilità di parcheggio.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria di primo grado, Negozi di vicinato, uffici pubblici, Sportelli bancari.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Piove di Sacco, Padova.

Principali collegamenti pubblici: Autobus urbani ed extraurbani 10 m, Stazione ferroviaria Dolo 15 km, Aeroporto Marco Polo 41 km

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Roma 30

Quota e tipologia del diritto

1/2 di i..

Piena proprietà

Codice fiscale:

Stato Civile:

Residenza:

Data Matrimonio:

1/2 di i..

Piena proprietà

Codice fiscale:

Stato Civile:

Residenza:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

Comune Campolongo Maggiore, foglio 17, particella 329, subalterno 2, scheda catastale VE0118209, indirizzo via Roma 30, piano Piano T-1, categoria A3, classe 4, consistenza 6,0 vani, superficie Totale: 145 m² Totale escluse aree scoperte: 143 m², rendita € 309,87

Derivante da:

Atto del 15/01/2002 Pubblico ufficiale Franco Roberto Sede Padova (PD) Rep. N. 76231
Compravendita Trascrizione n. 1793.1/2002 Reparto PI di Venezia in atti dal 23/01/2002

Confini:

L'unità confina a nord con la servitù di passaggio costituita il 31.01.1962 Rep. 47.503 del Notaio Albano Pavanello di Piove di Sacco; a est con il mapp. 332; a sud con il mapp. 330; a ovest con via Roma.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Comune Campolongo Maggiore, foglio 17, particella 329, subalterno 3, indirizzo via Roma 30, piano Piano T, categoria C6, classe 7, consistenza 19 m², superficie Totale:

21m², rendita € 30,42

Derivante da:

Atto del 15/01/2002 Pubblico ufficiale Franco Roberto Sede Padova (PD) Rep. N. 76231
Compravendita Trascrizione n. 1793.1/2002 Reparto PI di Venezia in atti dal 23/01/2002

Confini:

L'unità confina a nord e a est con il sub 2; a sud e a ovest con lo scoperto di pertinenza dell'abitazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29/63

Intestazione: .

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/07/1963

Abitabilità/agibilità in data 14/10/1967 al n. di prot. 2793

Numero pratica: 1299/87

Intestazione

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Mod. C/1964 Variazioni prospettiche e forometriche all'abitazione

Oggetto: Concessione in sanatoria

Presentazione in data 03/01/1987 al n. di prot. 1299/87

Rilascio in data 06/03/1995

Numero pratica: 617/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Modifiche interne e realizzazione di recinzione secondo disegno allegato

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 15/05/2001 al n. di prot. 4712

Numero pratica: 1136/2004

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Modifiche interne e costruzione canna fumaria

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/12/2004 al n. di prot. 12068/2004

4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Gli accessi sono stati realizzati in difformità rispetto a quanto rilasciato

La tettoia esterna in legno è stata realizzata senza autorizzazione edilizia

Regolarizzabili mediante: PdC in sanatoria

P.d.C. in sanatoria: € 2.500,00

Redazione pratica di sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 8.500,00**

Note: si precisa che le spese per la regolarizzazione con P.d.C. in sanatoria sopra individuate sono presunte, in quanto la P.A. si potrà esprimere puntualmente circa il calcolo degli importi solo a seguito redazione di una istruttoria successiva al deposito ufficiale di una pratica di sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale N. 34/2021
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	C1 - art.31 <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq. 2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso. 3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni: solo artigianato di servizio di modeste dimensioni. 4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione. Per gli edifici esistenti al 22 settembre 1998 è ammesso altresì

l'ampliamento del volume esistente fino ad un massimo di 825 mc (220 mq di S.n.p. moltiplicati c.d.c. 3,75), a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. Nei lotti liberi non edificati ovvero in quello soggetti a trasformazione urbanistica, individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;

R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate;

R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a

schiera; R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini;

R5 = classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: edifici laboratorio.

6. Strumenti di intervento: intervento diretto ovvero convenzionato nei casi in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree), nonché obbligo di Piano Urbanistico Attuativo per le aree incluse nei perimetri dei progetti-norma.
7. Per la disciplina urbanistica della zona, ad eccezione dei lotti liberi non edificati ovvero in quello soggetti a trasformazione urbanistica di cui al precedente comma 5. valgono i parametri contenuti nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate, con l'esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria.
8. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1 degli «ambiti per edifici soggetti a disciplina particolareggiata»; in tali ambiti in relazione alle distanze minime fra pareti di edifici, dal confine e dalla strada si applica il precedente Art. 6.

Immobile sottoposto a vincolo di NO
carattere urbanistico:

Elementi urbanistici che limitano NO
la commerciabilità?

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: tra il 7,5% e il 12,5%

Rapporto di copertura: 0,50 e 1,50 mc/mq

Volume massimo ammesso: Per gli edifici esistenti al 22 settembre 1998 è ammesso altresì l'ampliamento del volume esistente fino ad un massimo di 825 mc (220 mq di S.n.p. moltiplicati c.d.c. 3,75), a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria

Residua potenzialità edificatoria: NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il fabbricato oggetto di pignoramento presenta pianta a geometria quadrangolare ed è inserito all'interno di uno scoperto pertinenziale a conformazione allungata, con affaccio del lato minore su via Roma.

Gli accessi alla proprietà — pedonale e carroia — sono ubicati sul fronte nord, in corrispondenza della strada privata gravata da servitù di passaggio.

L'edificio è riconducibile a tipologia edilizia tradizionale semplice, con copertura a due falde e forometria regolare. La destinazione d'uso è residenziale al piano primo, mentre il piano terra ospita locali di servizio e autorimessa.

Lo scoperto pertinenziale risulta sistemato a giardino sul fronte principale; la porzione retrostante è invece occupata da una tettoia in legno di ampia superficie, realizzata in assenza dei necessari titoli abilitativi.

L'appartamento dispone di buona illuminazione naturale.

La distribuzione interna è semplice e funzionale: una scala esterna, posta sul fronte principale, conduce all'ingresso che si apre sulla cucina. Da qui si accede al soggiorno (19,50 mq), a due camere di generose dimensioni (18,50 mq e 13 mq) e al bagno finestrato, dotato di doccia. Tutti i vani presentano metrature adeguate, inclusi l'ingresso (9 mq) e la cucina (11,50 mq). Una scala interna, posta tra soggiorno e cucina, collega il piano primo al piano terra, ove si trovano ripostiglio, cantina, locale caldaia, bagno/lavanderia e garage.

Si evidenzia che i locali tecnici (autorimessa e centrale termica) non sono dotati delle porte REI 60 previste negli elaborati progettuali e prescritte dalla normativa vigente per tali destinazioni (centrale termica e autorimessa).

Si rileva infine che l'impianto termico risulta attualmente non funzionante e che in alcune prese elettriche sono stati rimossi i frutti con fuoriuscita dei conduttori interni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di:

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Data Matrimonio:

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di **Pitton Rossella****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Data Matrimonio: C

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva

(abitazione, pertinenze, garage e scoperto pertinenziale) di circa mq **502,70**

È posto al piano: Terra e 1

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

Ha un'altezza utile interna di circa m. 278

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e nessun interrato.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente il fabbricato si presenta in condizioni manutentive complessivamente buone: l'intonaco di facciata risulta integro e non sono rilevabili evidenze di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

I serramenti esterni in legno sono di recente installazione, dotati di vetrocamera, scuretti e sistemi di schermatura solare (tende da sole).

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

Cancello	tipologia: anta singola a battente apertura: elettrica condizioni: buone
Cancello	tipologia: cancello carrai apertura: elettrica condizioni: da riparare (come riportato dall'inquilino)
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet al piano primo

	condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: grès ceramico al piano terra e nei bagni condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: interna a rampa unica rivestimento: parquet incollato condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: non è stato possibile accertarlo
Gas	tipologia: con tubazioni sottotraccia alimentazione: metano conformità: non è stata consegnata alcuna certificazione di conformità dell'impianto Note: la caldaia non è funzionante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni e perimetrali), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo.

I terrazzi comunicanti con i vani principali sono calcolati nella misura del 30% sino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente.

Le pertinenze accessorie sono computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i locali principali, del 25% negli altri casi.

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare qualora non comunicanti direttamente con i vani principali e/o accessori in ragione del 25% del 50% se comunicanti.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, per corti e simili prevede il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; il 2% per superfici eccedenti detto limite.

(fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"/istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").

La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni a campione eseguite in loco.

Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura.

Si precisa anche che, ai fini della valorizzazione, la consistenza del bene è considerata comprensiva degli spazi pertinenziali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P1Abitazione	Sup lorda di pavimento	0	93,56	1,00	93,56	€ 1.320,00
Poggiolo	Sup lorda di pavimento	0	3,30	0,30	0,99	€ 1.320,00
PT Locali di servizio	Sup lorda di pavimento	0	72,33	0,50	36,17	€ 1.320,00
Garage	Sup lorda di pavimento	0	21,23	0,50	10,62	€ 1.320,00
Scoperto di pertinenza	Sup lorda	0	312,28	0,10	31,23	€ 1.320,00
			502,70		172,56	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025
Zona: B3
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: ville e villini
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Ottimo
Valore di mercato min (€/mq): 1.150,00
Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietari ante ventennio

In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 23/01/2002, ai nn. 2311/1793.

Note:

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita in data 31 gennaio 1962 Repertorio N. 47.503 Notaio Albano Pavanello di Piove di Sacco registrato presso l'Ufficio del Registro di Piove di Sacco in data 17 febbraio 1962 al N. 557, Vol. 64 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 23 febbraio 1962 ai NN. 2268/1956.

Nell'atto si richiama la servitù di passaggio costituita con atto in data 31 gennaio 1962 Repertorio N. 47.503 Notaio Albano Pavanello di Piove di Sacco sopra citato.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Campolongo Maggiore (VE), via Roma 30
Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2024 per
l'importo di euro 8.400,00 annui con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Padova il 29/04/2024 ai nn.6533 Serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2028
Si evidenzia che è stata promossa una causa di sfratto una causa di sfratto davanti alla GI
dott.sa Borile del Tribunale di Venezia RG 12927/2025. La sentenza è stata pubblicata in data
08/09/2025.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:**
Nessuna.

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

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**
Conservatoria di Venezia RRII
Trascrizione del 23 febbraio 1962 ai NN. 2268/1956
Servitù di passaggio.

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:**
Conservatoria di Venezia RRII
Iscrizione del 23/01/2002 ai nn. 2312/383
Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio Verona Vicenza e Bel-
luno S.p.A.
Contro _____
Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 185.924,48
Importo capitale: € 92.962,24

Conservatoria di Venezia RRII
Iscrizione del 13/01/2022 ai nn. 792/110
Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.p.A.
Contro _____

Derivante da: rinnovazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 185.924,48
Importo capitale: € 92.962,24

6.2.2 Pignoramenti:

Conservatoria di Venezia RRII
Trascrizione del 29/09/2002 ai nn. 33809/24599
Pignoramento a favore di EUDAIMONIA SPV SRL
Contro
Derivante da: verbale di pignoramento immobili

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: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: Si evidenzia che è stata promossa una causa di sfratto davanti alla GI dott.sa Borile del Tribunale di Venezia RG 12927/2025. La sentenza è stata pubblicata in data 08/09/2025.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di quanto accertato, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo semplificata.

Sono stati analizzati gli andamenti generali della domanda nel mercato immobiliare del

Comune di Campolongo Maggiore, con particolare riferimento alla tipologia abitativa oggetto di valutazione.

Successivamente si è proceduto a un confronto mirato con immobili analoghi per tipologia, caratteristiche e vetustà, presenti sul mercato o oggetto di recenti compravendite.

La metodologia prevede, in primo luogo, l'individuazione del valore dell'immobile considerato privo di difformità, vizi o anomalie di natura tecnica, amministrativa o edilizia. In seguito, applicando le opportune detrazioni e correzioni relative alle specificità del caso, è stato determinato un valore ritenuto congruo, corrispondente al più probabile valore di mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Campolongo Maggiore;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Ufficio tecnico di Campolongo Maggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsino immobiliare.it
- Mercato-immobiliare.info
- Requot.com
- Osservatorio Mercato Immobiliare

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

- Borsino immobiliare.it a giugno 2025
Ville e porzioni di villa
Val._{Min.} €/mq 1.025,00, Val._{Med.} €/mq 1.209,00, Val._{Max.} €/mq 1.393,00
- Mercato-immobiliare.info a giugno 2025
Case indipendenti
Val._{Med.} €/mq 1.330,00.
- Requot.com a giugno 2025
Abitazioni
Val._{Min.} €/mq 1.150,00, Val._{Max.} €/mq 1.500,00.
- Osservatorio Mercato Immobiliare I Semestre 2025
Ville e villini
Stato conservativo ottimo
Val._{Min.} 1.750,00 €/mq, Val._{Max.} 2.255,00 €/mq
Stato conservativo normale
Val._{Min.} 850,00€/mq, Val._{Max.} 1.150,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.217,66.

Per il calcolo del congruo valore unitario di riferimento si ritiene di far riferimento a quanto emanato dal Ministero delle Finanze all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n° 296 (finanziaria 2007).

1. Determinazione del valore normale degli immobili residenziali

Il valore degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie di (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

dove,

Val OMI min e Val OMI max: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita dell'atto di compravendita

K: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove,

K_1 (Taglio superficie principale) =	fino a 45 m ²	1,0
	oltre 45 m ² fino 70 m ²	0,8
	oltre 70 m ² fino 120 m ²	0,5
	oltre 120 m ² fino a 150 m ²	0,3
	oltre 150 m ²	0,0

K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0,0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1,0

Pertanto:

Valore unitario = Valore_{min} + (Valore_{max} - Valore_{min}) x K

$$K = (k_1 + 3 \times k_2) / 4$$

$$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$$

$$V = 1.150,00 + (1.550,00 - 1.150,00) \times 0,425 = \text{€ } 1.320,00 / \text{m}^2$$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione PT	93,56	€ 1.320,00	€ 123.499,20
Poggiolo	0,99	€ 1.320,00	€ 1.306,80
PT locali di servizio	36,17	€ 1.320,00	€ 47.744,40
Garage	10,62	€ 1.320,00	€ 14.018,40
Scoperto di pertinenza	31,23	€ 1.320,00	€ 41.223,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 227.792,40
Condizioni manutentive detrazione del 25.00%	€ -56.948,10
Immobile occupato detrazione del 5.00%	€ -8.542,22
Valore Finale	€ 162.302,09

Valore corpo	€ 162.302,09
Valore complessivo intero	€ 162.302,09
Valore complessivo diritto e quota	€ 162.302,09
Valore di stima	€ 162.302,09

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	172,56	€ 162.302,09	€ 162.302,09

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 7.260,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile comodamente

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€137.207,88**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica.

Presso il sito https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php non risulta depositato l'APE relativo all'unità oggetto di stima.

Si ipotizza per la redazione e deposito del documento un costo di € 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile comodamente

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Estratto di nascita
2. Estratto di nascita
3. NCEU Visure
4. NCEU Estratto di mappa
5. NCEU Elaborato Planimetrico A
6. NCEU Elaborato Planimetrico B
7. NCEU Planimetria sub 2
8. NCEU Planimetria sub 3
9. Piano degli Interventi Estratto
10. Piano degli Interventi NTO
11. Autorizzazione Edilizia 29/63
12. Concessione in sanatoria 1299/85
13. DIA 217/2001
14. DIA 1136/2004
15. Documentazione fotografica
16. Contratto di locazione
17. Storica causa RG 12927/2025
18. RRII Visure

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

La vendita tra privati è soggetta ad imposta di registro 2%-9% (minimo € 1.000,00)

Imposta catastale € 50,00

Bollo € 50,00.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione con garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A: 1/2 di Piena proprietà</p> <p>1/2 d Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u></p> <p>Comune Campolongo Maggiore, foglio 17, particella 329, subalterno</p>

	<p>2, scheda catastale VE0118209, indirizzo via Roma 30, piano Piano T-1, categoria A3, classe 4, consistenza 6,0 vani, superficie Totale: 145 m² Totale escluse aree scoperte: 143 m², rendita € 309,87</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u></p>
	<p>Comune Campolongo Maggiore, rogio 17, particella 329, subalterno 3, indirizzo via Roma 30, piano Piano T, categoria C6, classe 7, consistenza 19 m², superficie Totale: 21m², rendita € 30,42.</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p style="text-align: right;">€ 137.207,88</p>

Data generazione:
04-12-2025 12:12

L'Esperto alla stima
Gesumina Stefania Minoia