

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **261/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23-05-2023 ORE 10,00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

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

**Lotto 001 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO PER  
DUE ALLOGGI**

**Esperto alla stima:** arch. Chiara Scapin  
**Codice fiscale:** SCPCHR64S53F904B  
**Studio in:** VIA MONTE SANTO 9/A  
30036 SANTA MARIA DI SALA  
**Telefono:** 041 89.44.343  
**Email:** scapin@desarchi.it  
**Pec:** chiara.scapin@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:**

VIA BASSE 48/A –  
Campolongo Maggiore (VE) - 30010

**Descrizione generica:**

Trattasi di unità residenziale posta al piano primo facente parte di un edificio bifamiliare suddiviso orizzontalmente che si situa all'incirca a 1 km dal centro abitato di Campolongo Maggiore.

**Identificativo Lotto:**

001 - Appartamento al piano primo di un edificio per due alloggi

**Corpo APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SU DUE PIANI:**

Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: CAMPOLONGO MAGGIORE,  
VIA BASSE 48/A

**Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: VIA PIAVE 29 - SANGUINETTO VR -

Stato Civile: CONIUGATO -

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: VIA PIAVE 29 - SANGUINETTO VR -

Stato Civile: CONIUGATA -

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED]

**Gravami e Oneri**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a  
contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UNEP CORTE D'APPELLO VENEZIA in data 14/09/2022 ai nn. 4326/2022



iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/09/2022 ai nn. 34167/24322;

- **IPOTECA VOLONTARIA** attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a

contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARAZIA MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000;

A rogito di notaio SARA GOTTARDO in data 07/11/2018 ai nn. 1385/1121;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/11/2018 ai nn. 38307/6995

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 88651,00**

---



## Sommario

Risposta ai quesiti:	Pag.
<b>1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento ( art. 567 c. II c.p.c.)</b>	<b>7</b>
<b>2) Generalità, stato civile, codice fiscale , regime patrimoniale degli esecutati</b>	<b>7</b>
<b>3) Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari, indicazione della tipologia di ciascun immobile e della sua ubicazione, individuazione catastale, formazione di uno o più lotti di vendita</b>	<b>7</b>
<b>4) Regolarità urbanistica ed edilizia, destinazione urbanistica dei beni</b>	<b>10</b>
<b>5) Stato di possesso dei beni immobili e provenienza</b>	<b>18</b>
<b>6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</b>	<b>19</b>
<b>7) 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>	<b>20</b>
<b>8) valutazione complessiva dei beni</b>	<b>21</b>
<b>9) valutazione della sola quota indivisa</b>	<b>23</b>
<b>10) Elenco Allegati</b>	<b>24</b>
<b>11) Imposizione fiscale</b>	<b>24</b>
<b>12) Schema identificativo dei beni da porre all’asta</b>	<b>24</b>





## Quesito

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 esplicitando 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 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.



Beni in **Campolongo Maggiore (VE)**  
Località/Frazione **CAMPOLONGO MAGGIORE**  
VIA BASSE 48/A

**Lotto: 001 - Appartamento al piano primo di un edificio per due alloggi**

### 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

#### Esecutati:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: VIA PIAVE 29 - SANGUINETTO VR

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI Data Matrimonio: [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: VIA PIAVE 29 - SANGUINETTO VR

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI Data Matrimonio: [REDACTED]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile di cui alla presente procedure si trova in via Basse 48/a a Campolongo Maggiore, a circa 1 km dal centro abitato del capoluogo, su lotto di circa 1650 mq.  
Trattasi di zona prevalentemente agricola, periferica, caratterizzata da un'edificazione diffusa



lungo la via principale a carattere residenziale ed agricolo/produttivo.

La zona risulta servita solo da alcuni servizi primari dovendo fare riferimento per tutti gli altri al capoluogo poco distante dove si trovano le scuole e gli uffici pubblici oltre ai negozi di quartiere.

L'abitazione che dista circa 250 ml. dalla primaria via Passo, che mette in comunicazione Campolongo Maggiore coi principali paesi limitrofi, fa parte di un compendio di due alloggi suddivisi orizzontalmente con ingresso unico prospettante su area comune recintata.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Padova, Chioggia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna Veneta, Riviera del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Chioggia, Padova.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico locale, extraurbana, 1 km

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SU DUE PIANI.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: CAMPOLONGO MAGGIORE, VIA BASSE 48/A

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: VIA PIAVE 29 - SANGUINETTO VR -

Stato Civile: CONIUGATO -

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: VIA PIAVE 29 - SANGUINETTO VR -

Stato Civile: CONIUGATA -



Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED]

### Identificato al catasto Fabbricati :

#### Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]  
foglio 17, particella 546, subalterno 2, indirizzo VIA BASSE 48/A, PT (1\*),  
comune CAMPOLONGO MAGGIORE, categoria A/2, classe 1,  
consistenza 6 vani, superficie 131 -127 escluse aree scoperte, rendita € 266,49

Note: \* erroneamente nelle visure è stato riportato Piano Terra (PT) anzichè Piano Primo (PP) come collocazione dell'immobile. Stesso errore risulta riportato nella relazione ventennale notarile allegata alla procedura e nell'atto di compravendita anche se si specifica che l'immobile è sito al Piano Primo.

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

LA VISURA CATASTALE NON RISULTA CONFORME:

Erroneamente nelle visure si colloca l'immobile al Piano Terra (PT) anzichè al Piano Primo (PP) . Stesso errore risulta riportato nella relazione ventennale notarile allegata alla procedura e nell'atto di compravendita anche se si specifica che l'immobile è sito al Piano Primo.

Regolarizzabili mediante: RICHIESTA DI RETTIFICA CATASTALE  
rettifica catastale: € 250,00

---

Oneri Totali: **€ 250,00**

Il locale caldaia comune risulta accatastato con la scheda del piano terra di altra proprietà. Secondo la sottoscritta dovrebbe essere individuata con sub specifico comune alle due unità abitative (B.C.N.C.). Questo comporta dover rifare anche le schede dell'alloggio del piano terra di altra proprietà qualora l'attuale proprietario lo permetesse.

Regolarizzabili mediante: rilievo e redazione nuove schede catastali nr. 2  
Redazione nr. 2 schede catastali: € 1.000,00



---

Oneri Totali: € 1.000,00

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

*Note generali:*

*Dagli atti di compravendita risulta la comproprietà dell'area mappale 546 e della centrale termica censita con la scheda del piano terra sub. 1 quindi non autonomamente identificata.*

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **LE 265/125 PROROGA LE125/1974**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: PROROGA

Per lavori: PROROGA LE 125/1974

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 06/05/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 16/12/1974 al n. di prot.

Numero pratica: **P.E.393/125**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: VARIANTE ALLA L.E. 125/74

Presentazione in data 12/05/1975 al n. di prot. 1821

Rilascio in data 01/12/1975 al n. di prot.

Numero pratica: **CONDONO 74/85**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: CONDONO EDILIZIO PER DIFFORMITA' AMPLIAMENTO RESIDENZIALE RISPETTO LE 393/125 + CAMBIO D'USO



Presentazione in data 13/02/1986 al n. di prot. 1149

Rilascio in data 16/05/1991 al n. di prot. 1149

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

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

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	PIANO DEGLI INTERVENTI - VAR. D.C.C. nr.51 del 29.10.2015
<b>Zona omogenea:</b>	AMBITO DI EDIFICAZIONE DIFFUSA CON NUCLEO AGRICOLO RESIDENZIALE INTERESSATO DA FASCIA DI RISPETTO STRADALE
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	ARTT. 29/33bis della N.T.O. allegate al Piano degli Interventi  FASCE DI RISPETTO STRADALI  ...omissis...  6. Fasce di rispetto stradali nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147; in ogni caso, all'interno dei centri edificati e delle zone D, si considera come fascia di



rispetto la distanza minima dalle strade fissata negli articoli di cui al presente Titolo IV, per ogni singola zona. 7. Per gli edifici esistenti, compresi all'interno dei centri edificati e delle zone D, che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali, gli interventi edilizi, previsti dalla corrispondente normativa di zona, saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo. 8. All'esterno dei centri abitati si applicano le disposizioni specifiche del D.Lgs. n. 285/1992. Non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al precedente Art. 22 sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a m. 300 e per le strade statali a m. 500. 9. Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita: la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi





	<p>pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati; la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.); la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi 10. La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.</p> <p>Art. 33. ZONE AD URBANIZZAZIONE DIFFERITA</p> <p>1. Il P.I. individua negli elaborati grafici di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 le Zone a Urbanizzazione Differita appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PAT, all'interno delle quali è intervenuta la decadenza di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004, ovvero sono state private della loro potenzialità edificatoria in conformità all'art. 7, comma 1 della LR 4/2015. 2. In tali aree, le carature urbanistiche, le tipologie edilizie, i tipi di intervento e le modalità attuative sono definite con specifica Variante al P.I. in conformità alle N. di A. del PAT e ai sensi degli artt. 17 e 18 della LR 11/2004. 3. Fino all'entrata in vigore della specifica variante di cui al comma precedente</p>
--	---



	<p>entro le Zone di Urbanizzazione Differita è ammessa la limitata localizzazione di credito edilizio a destinazione residenziale nella misura massima di 625 mq di Superficie netta di Pavimento per ogni ettaro di superficie di intervento. 4. Fino all'entrata in vigore della specifica variante di cui al precedente comma 2. entro le Zone di Urbanizzazione Differita comprese entro il sistema insediativo residenziale, riguardo la disciplina di zona, si applicano le disposizioni di cui alla classe R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville, con esclusione delle disposizioni relative all'indice di edificabilità fondiaria, al lotto minimo e al rapporto di copertura massimo. 5. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete e alla salvaguardia di idonei varchi infrastrutturali funzionali alla completa realizzazione delle future opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	===
Rapporto di copertura:	===
Altezza massima ammessa:	===
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 civile [A2] di cui al punto APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SU DUE PIANI**

Oggetto della presente procedura è un'alloggio posto al piano primo di edificio bifamiliare sito in area rurale poco distante dal centro abitato di Campolongo Maggiore, in via Basse nr. 48/a, catastalmente censito al foglio 17 mappale 546 sub. 2.

L'ingresso avviene mediante scala posta sul fronte sud dal giardino comune che prospetta via Basse con cancello pedonale e carraio da cui si accede.

L'edificio si situa in una zona a prevalente carattere agricolo, a circa 1000 ml. dai principali uffici, servizi e scuole.

Esternamente l'edificio si presenta con una tipologia anni '60, con fronti intonacati e tinteggiati e serramenti in legno e oscuri a persiana in legno, pavimentazioni e percorsi esterni in parte in cemento liscio e in parte in brecciolino.

Internamente le pavimentazioni della zona giorno e dei bagni, nonché i rivestimenti di questi ultimi sono in ceramica mentre le camere e i corridoi sono stati pavimentati in listoncini di legno. Le finiture sono tipiche degli anni 70. Il riscaldamento è a termosifoni.



le pareti interne e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati; le porte sono del tipo classico tamburato. L'abitazione al momento del sopralluogo risultava abitata e lo stato manutentivo scarso compatibilmente con la vetustà dell'immobile e stante la situazione precaria degli impianti.

Il lotto risulta delimitato da recinzione in lastre di calcestruzzo prefabbricato stampate con cancelli carraio e pedonali in ferro. L'area di pertinenza è gestita a verde, che risultava al momento del sopralluogo abbandonato, ed in parte in brecciolino per le porzioni destinate ai percorsi.

l'immobile si presenta così suddiviso: ingresso, soggiorno e camera ad est, cucina, e due camere ad ovest, bagno a nord a chiusura del corridoio.

l'immobile necessita di manutenzione generale ed impiantistica.

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: VIA PIAVE 29 - SANGUINETTO VR -

Stato Civile: CONIUGATO -

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: VIA PIAVE 29 - SANGUINETTO VR -

Stato Civile: CONIUGATA -

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **144,41**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 48/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 290 cm

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: degradato



Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile di cui alla presente procedura si presentava in uno stato manutentivo degradato/scarso, il bagno non risultava funzionante e la fornitura d'acqua comune con la porzione al piano terra risultava chiusa per l'immobile de quo. Gli impianti non risultavano mantenuti e i locali presentavano evidenti segni di condensa e muffe.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza si è provveduto all'applicazione del D.P.R. 138/1998 calcolando la superficie commerciale al lordo delle murature interne ed esterne, al 50% se confinanti con altre unità, al 30% la superficie delle terrazze /balconi/logge 35% la superficie dei sottotetti non abitabili e al 50% la superficie dei garage, stimando le superfici sulla base della documentazione rilevata e in base alle misurazioni a campione effettuate in loco. Nella valorizzazione dell'immobile è già stato considerato lo stato manutentivo dell'immobile e la richiesta del mercato locale per tali immobili derivati dall'analisi degli attivi recenti rinvenuti per la stessa zona o per zone limitrofe aventi come oggetto di trasferimento immobili simili.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al Piano Primo	sup reale lorda	0	123,00	1,00	123,00	€ 700,00
Terrazze e poggiali	sup reale lorda	0	10,81	0,35	3,78	€ 700,00
C.T. comune	sup reale lorda	0	10,60	0,20	2,12	€ 700,00
			<b>144,41</b>		<b>128,90</b>	

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

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 02-2022

Zona: CAMPOLONGO MAGGIORE

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: ABITAZIONI CIVILI  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 750  
 Valore di mercato max (€/mq): 1000

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 07/11/2018 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio GIULIO ARGENTI,  
 in data 02/02/1990, ai nn. 92043;  
 trascritto a VENEZIA, in data 13/02/1990, ai nn. 2945/2181.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 dal 07/11/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio SARA GOTTARDO,  
 in data 07/11/2018, ai nn. 1384/1120;  
 trascritto a VENEZIA , in data 16/11/2018, ai nn. 38267/25977.

### Identificativo corpo:

#### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SU DUE PIANI

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Campolongo Maggiore (VE), VIA BASSE 48/A

**Occupato** da [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 28/10/2021  
 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile  
 Registrato a PADOVA il 09/11/2021 ai nn.19057 serie 3T  
 stipulato il 28.10.2021

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2025

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:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a contro [REDACTED]  
Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ;  
A rogito di UNEP CORTE D'APPELLO VENEZIA in data 14/09/2022 ai nn. 4326/2022 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/09/2022 ai nn. 34167/24322;

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a contro [REDACTED]  
Derivante da: CONCESSIONE A GARAZIA MUTUO FONDIARIO;  
Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000 ;  
A rogito di notaio SARA GOTTARDO in data 07/11/2018 ai nn. 1385/1121;  
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/11/2018 ai nn. 38307/6995

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto 6.1.1



**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale: =====****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 - L'immobile non risulta nello stato corrente accessibile alle persone diversamente abili**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: =====****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /****Avvertenze ulteriori:** No, per quanto verificabili**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati





### 8.1.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del valore del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato (comparabili) procedendo per assestamenti del valore al fine di evidenziarne le peculiarità specifiche dell'immobile valutando, in particolare sono stati considerati in maniera specifica:

- il tipo di costruzione
- il grado delle finiture
- la consistenza
- la vetustà e lo stato di manutenzione
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione rispetto ai fabbricati vicini
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- condizioni del mercato immobiliare in zona

Detta analisi verrà redatta sulla base di atti di trasferimento noti per immobili compravenduti nella stessa zona, rogitati in tempi recenti, raffrontati ai parametri desunti dalle principali Agenzia immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;  
Uffici del registro di VENEZIA;  
Ufficio tecnico di CAMPOLONGO MAGGIORE;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Abitazioni in stabili di fascia media  
val min 695 - med 817 - max 938  
Abitazioni in stabili di II fascia  
val min 662 - med 739- max 817;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI c/o AGENZIA DELLE ENTRATE  
Abitazioni Civili  
stato conservativo Normale



valore di mercato €/mq. (per Superficie Lorda)  
min 750 max 1000

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SU DUE PIANI. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica € 90.230,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al Piano Primo	123,00	€ 700,00	€ 86.100,00
Terrazze e poggioli	3,78	€ 700,00	€ 2.646,00
C.T. comune	2,12	€ 700,00	€ 1.484,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.230,00
Valore corpo			€ 90.230,00
Valore complessivo intero			€ 90.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.230,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 90.230,00</b>

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SU DUE PIANI	Abitazione di tipo civile [A2]	128,90	€ 90.230,00	€ 90.230,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1250,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SU DUE PIANI**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

**Totale costi di cancellazione:** € 329,00\*\*

\*\* da verificare al momento dell'aggiudicazione

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova: **€ 88651,00**

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

**Identificativo corpo:**

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SU DUE PIANI**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: depositato presso l'ufficio VenetEnergia della Regione Veneto col n. 89795/2018.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI EDIFICIO BIFAMILIARE	<b>€ 88651,00</b>

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'IMMOBILE NON RISULTA PER CONFORMAZIONE E CONSISTENZA COMODAMENTE DIVISIBILE



## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- doc.1 DOCUMENTI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO
- doc.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- doc.3 ESTRATTO MAPPA
- doc.4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE - PLANIMETRIE
- doc.5 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
- doc.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- doc.7 TITOLI AUTORIZZATIVI DELLA COSTRUZIONE- COMUNICAZIONI DELL'U.T.
- doc.8 ATTI DI PROVENIENZA
- doc.9 RISPOSTA A.D.E. RELATIVA ALLA PRESENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

### Regime fiscale della vendita:

IMPOSTA DI REGISTRO ( da verificare comunque in sede di vendita)

## Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al pino primo di un edificio per due alloggi
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p><b>Corpo</b>  <b>APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SU DUE PIANI:</b>  1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà  1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p><b>APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SU DUE PIANI:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u>  [REDACTED] per 1/2  nato in [REDACTED] il [REDACTED]  [REDACTED] per 1/2</p>



	nata in [REDACTED] il [REDACTED], foglio 17, particella 546, subalterno 2, indirizzo VIA BASSE 48/A, piano T (1*), comune CAMPOLONGO MAGGIORE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 131 -127 escluse aree scoperte, rendita € 266,49
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € <b>88651,00</b>

Data generazione:  
18-04-2023 19:04

L'Esperto alla stima  
**arch. Chiara Scapin**  
(documento firmato digitalmente)

