

---

# Tribunale di Venezia

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 22/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa GABRIELLA ZANON

Curatore: Dott. ALESSANDRO TREVISAN

Ditte:

[REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA Perizia di stima immobiliare

Lotto n.1 – Unità Immobiliari residenziali in Comune di Campagna Lupia  
Lotto n.2 – Terreno edificabile in Comune di Campolongo Maggiore  
Lotto n.3 – Compendio in Comune di Marcon – Aree per parcheggi e servizi

**Esperto alla stima:** Ing. Iunior Francesco Talon

**Codice fiscale:** TLNFNC71R29H823A

**Studio in:** Via Argine Destro Piave, 18 - 30027 San Donà di Piave

**Email:** francescotalon@lacus.eu

**Pec:** francesco.talon@ingpec.eu

## SCHEMA RIASSUNTIVA

### LOTTO N. 1 – Unità immobiliari residenziali in Comune di Campagna Lupia

#### 1) INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI COLPITI

Negli Allegati da 01.14 a 01.14 si riportano le formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto

##### ISCRIZIONI

*(Non presenti)*

##### TRASCRIZIONI

- In data 10.05.2018 ai nn. 15234/10568 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento in data 08.02.2018, rep. n.23/2018 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori di [REDACTED]  
[REDACTED] senza indicazione dei beni immobili ai sensi della Circolare n. 3/2003 dell'Agenzia del Territorio e con prenotazione a debito delle imposte complessivamente dovute ai sensi del D. Lgs. 31.10.1990 n. 347 (art. 16 c.1 lett.e).

#### 2) INDICAZIONE INTESTATARI, QUOTA E TIPOLOGIA DEI DIRITTI SUI BENI

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

#### 3) INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

I beni indicati come "Lotto n.1" sono ubicati in Comune di Campagna Lupia (VE), Loc. Lova, Via San Marco n.12, su area catastalmente censita al C.F. del Comune di Campagna Lupia, Foglio 27, Particella 241, Sub 2, 3.

#### 4) INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima: **€ 245.000,00** (Euro duecentoquarantacinquemila/00).

## **LOTTO N. 2 – Terreno edificabile in Comune di Campolongo Maggiore**

### **1) INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI COLPITI**

Negli Allegati da 02.10 a 02.11 si riportano le formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto

#### **ISCRIZIONI**

- **In data 18.01.2012 ai nn. 1735/237 – IPOTECA VOLONTARIA** per euro 620.000,00, (seicentoventimila virgola zero), capitale euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero) iscritta a Venezia, a garanzia di apertura di credito del 22.12.2011 a rogito del notaio Tiralosi Lucia di Mestre Venezia (VE) rep. n. 27854/8234, [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede, contro: [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili costituenti il presente lotto n.2 (C.T. Comune di Campolongo Maggiore (VE), Foglio 17, Particelle 1006, 1015, 1019);

#### **TRASCRIZIONI**

- **In data 10.05.2018 ai nn. 15234/10568 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento** in data 08.02.2018, rep. n.23/2018 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori di [REDACTED] senza indicazione dei beni immobili ai sensi della Circolare n. 3/2003 dell’Agenzia del Territorio e con prenotazione a debito delle imposte complessivamente dovute ai sensi del D. Lgs. 31.10.1990 n. 347 (art. 16 c.1 lett.e)

### **2) INDICAZIONE INTESTATARI, QUOTA E TIPOLOGIA DEI DIRITTI SUI BENI**

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

### **3) INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI**

I beni indicati come “Lotto n.2” sono ubicati in Comune di Campolongo Maggiore (VE), Via Val Camonica, su area catastalmente censita al C.T. del Comune di Campolongo Maggiore, Foglio 17, Particelle 1006, 1015, 1019.

### **4) INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA**

Valore di stima: **€ 264.000,00** (Euro duecentosessantaquattromila/00).

## **LOTTO N. 3 – Compendio in Comune di Marcon – Aree per parcheggi e servizi**

### **1) INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI COLPITI**

Negli Allegati da 03.6 a 03.6 si riportano le formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto

#### **ISCRIZIONI** *(Non presenti)*

#### **TRASCRIZIONI**

- In data 10.05.2018 ai nn. 15234/10568 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento in data 08.02.2018, rep. n.23/2018 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori di [REDACTED] contro: [REDACTED] senza indicazione dei beni immobili ai sensi della Circolare n. 3/2003 dell’Agenzia del Territorio e con prenotazione a debito delle imposte complessivamente dovute ai sensi del D. Lgs. 31.10.1990 n. 347 (art. 16 c.1 lett.e)

### **2) INDICAZIONE INTESTATARI, QUOTA E TIPOLOGIA DEI DIRITTI SUI BENI**

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

### **3) INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI**

I beni indicati come “Lotto n.3” sono ubicati in Comune di Marcon (VE), Via Monte Berico snc, su area catastalmente censita al C.T. del Comune di Marcon (VE), Foglio 2, Particelle 187, 1259.

### **4) INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA**

Valore di stima: **€ 2.500,00** (Euro duemilacinquecento/00).

## SOMMARIO

### **Lotto n.1:      Unità immobiliari ad uso residenziale**

Campagna Lupia (VE), Loc. Lova, Via San Marco, n.12

1)	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. (quesito n.1)	pag.	9
2)	GENERALITA' DEGLI ESECUTATI (quesito n.2)	pag.	9
3)	INDIVIDUAZIONE DEI BENI (quesito n.3)	pag.	9
4)	REGOLARITA' URBANISTICA (quesito n.4)	pag.	11
5)	STATO DI POSSESSO (quesito n.5)	pag.	16
6)	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito n.6)	pag.	17
7)	DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E CAUSE IN CORSO (quesito n.7)	pag.	17
8)	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (quesito n.8)	pag.	18
9)	VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA (quesito n.9)	pag.	19
10)	ELENCO ALLEGATI (quesito n.10)	pag.	20
11)	REGIME FISCALE DELLA CESSIONE (quesito n.11)	pag.	20
12)	SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI (quesito n.12)	pag.	20

### **Lotto n.2:      Terreno edificabile**

Campolongo Maggiore (VE), Via Val Camonica

1)	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. (quesito n.1)	pag.	21
2)	GENERALITA' DEGLI ESECUTATI (quesito n.2)	pag.	21
3)	INDIVIDUAZIONE DEI BENI (quesito n.3)	pag.	21
4)	REGOLARITA' URBANISTICA (quesito n.4)	pag.	23
5)	STATO DI POSSESSO (quesito n.5)	pag.	24
6)	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito n.6)	pag.	24
7)	DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E CAUSE IN CORSO (quesito n.7)	pag.	25
8)	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (quesito n.8)	pag.	26
9)	VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA (quesito n.9)	pag.	27
10)	ELENCO ALLEGATI (quesito n.10)	pag.	27
11)	REGIME FISCALE DELLA CESSIONE (quesito n.11)	pag.	27
12)	SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI (quesito n.12)	pag.	27

### **Lotto n.3:      Compendio di aree per parcheggi e servizi**

Marcon (VE), Via Monte Berico, snc

1)	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. (quesito n.1)	pag.	28
2)	GENERALITA' DEGLI ESECUTATI (quesito n.2)	pag.	28
3)	INDIVIDUAZIONE DEI BENI (quesito n.3)	pag.	28
4)	REGOLARITA' URBANISTICA (quesito n.4)	pag.	29
5)	STATO DI POSSESSO (quesito n.5)	pag.	31

<b>6)</b> VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito n.6)	pag.	32
<b>7)</b> DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E CAUSE IN CORSO (quesito n.7)	pag.	32
<b>8)</b> VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (quesito n.8)	pag.	33
<b>9)</b> VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA (quesito n.9)	pag.	34
<b>10)</b> ELENCO ALLEGATI (quesito n.10)	pag.	34
<b>11)</b> REGIME FISCALE DELLA CESSIONE (quesito n.11)	pag.	34
<b>12)</b> SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI (quesito n.12)	pag.	35

## 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

Si riportano di seguito i quesiti a cui rispondere per ogni lotto formato:

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 fallimento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al curatore 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 colpiti dal fallimento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati colpiti 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. 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 al curatore.

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 sia ostacolato l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.



**Beni in Campagna Lupia (VE)**  
Località/Frazione Lova  
Via San Marco n.12

**Lotto N.1 – Unità immobiliari ad uso residenziale**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

**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

[REDACTED]

**Regime patrimoniale:** separazione dei beni

**Annotazioni:**

1. Convenzione di separazione dei Beni con atto del Notaio Lucia Tiralosi in data 03.03.2014 ai nn. 9612/29700, registrato a Venezia 2 il 25.03.2014 al numero 2715 serie 1T.

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni colpiti e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il presente lotto n.1 risulta un'unità immobiliare unifamiliare del tipo "villa singola", interamente ad uso residenziale; l'unità si sviluppa essenzialmente su n.4 livelli fuori terra a coppie sfalsate, con la porzione a livello terra, caratterizzata dalla presenza di taverna e servizi, collegata sia alla porzione seminterrata (con cantina e depositi), sia alla soprastante zona "giorno" (cucina e salone); quest'ultima (zona giorno a livello del piano primo) è a sua volta collegata internamente con la zona "notte" (con camere e bagni), ubicata alla quota del quarto livello, su quello che è definibile come un piano primo rialzato; l'immobile è utilizzato ad abitato [REDACTED] [REDACTED] l'immobile colpito si compone dell'unità ad uso residenziale descritta e dell'annesso garage (in realtà adibito ed utilizzato come taverna), completandosi con un ampio scoperto di pertinenza, accessibile dalla pubblica via (Via San Marco). Il tutto ubicato nella periferica località Lova del Comune di Campagna Lupia, in area centrale della piccola frazione, che si caratterizza nel suo complesso per una spiccata connotazione agricola.

**Caratteristiche zona:** agricola periferica.

**Area urbanistica:** residenziale (Zona B3 – prevalentemente residenziale di bassa densità, ai sensi P.I. vigente).

**Servizi presenti nella zona:** molto limitati nelle immediate vicinanze (frazione), standard a livello comunale.

**Servizi offerti dalla zona:** nella frazione Lova, distante circa 4 km dal centro del Comune di Campagna Lupia, sono quasi del tutto assenti i servizi, ad eccezione della Scuola Materna, di una Parrocchia e di piccoli esercizi commerciali; i rimanenti servizi collettivi minimi (Banca, Negozi vari, Supermercati, Poste, Ristoranti, Scuole, Chiesa) si trovano nel centro del territorio comunale.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia, con relative valli e casoni.

**Attrazioni storiche:** Villa Colonda Marchesini (già Zorzi), risalente al 1572 che oggi ospita la sede comunale, Casone di Valle Zappa, che si trova sull'omonima valle da pesca ed è diventato il simbolo della locale Pro Loco.

**Principali collegamenti pubblici:** Campagna Lupia, ed in particolare proprio la frazione di Lova, è lambita dalla Strada Statale 309 "Romea", che collega Venezia a Ravenna seguendo il litorale adriatico a poca distanza dal mare; nella parte occidentale di Campagna Lupia passa la ferrovia Adria-Mestre, e l'unica stazione è quella di Casello 8.

**Identificativo corpo:** UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON PERTINENZE

siti in: Campagna Lupia (VE), Loc. Lova, Via San Marco 12.

#### Quota e tipologia del diritto

-

*Tipologia del diritto:* Piena Proprietà

*Quota del diritto:* 1/1

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 27, particella 241, subalterno 2, comune Campagna Lupia, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 204 mq, rendita € 431,76 EURO (Abitazione – Immobile ad uso residenziale)

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 27, particella 241, subalterno 3, comune Campagna Lupia, categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 51,23 EURO (Garage)

#### Conformità catastale

In esito al sopralluogo ed ai rilievi effettuati presso gli immobili in argomento e sulla scorta del confronto con la documentazione depositata presso il Catasto (Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali), si evidenzia che lo stato di fatto degli immobili costituenti il presente Lotto n.1 non coincide con il relativo stato in atti, di cui alla schede catastali relative ai Subalterno 2 (abitazione) e 3 (garage), depositate il 13.10.1989 dal geom. Caniato Giuseppe, per i seguenti motivi:

1. al piano terra è raffigurata una diversa distribuzione degli spazi interni con particolare riferimento ai locali indicati come "c.t. – lavanderia" (in realtà adibita a cucina), "w.c." (in realtà adibito a centrale Termica – lavanderia) e "dispensa", (in realtà adibita a locale bagno), vieppiù con ricavo di ulteriore disimpegno tra i locali "w.c." e "dispensa";
2. al piano terra, nel locale indicato come "ripostiglio" (il più piccolo dei due raffigurati, presente sul lato ovest), non è raffigurato un pilastro in realtà presente;

3. al piano terra il subalterno 3 (garage) è in realtà adibito a “taverna”, con relativi arredi e caminetto; in questo caso, però, la semplice rimozione degli arredi mobili risulterebbe tale da consentire l’utilizzo del locale come garage, essendo accessibile dall’esterno anche da autoveicoli, stanti le dimensioni e caratteristiche costruttive dei serramenti esistenti (porta finestra a tripla anta ed oscuri in legno parimenti ad anta multipla);
4. al piano primo la scala interna che collega il grande salone (indicato in planimetria come “pranzo - soggiorno”) con la camera lato nord dell’ultimo livello (indicata in planimetria come “letto”) è stata nella realtà resa inaccessibile posizionando, sia a livello del salone, sia a livello della camera degli armadi fissi che ne impediscono l’utilizzo.

Procedure per la regolarizzazione

Le irregolarità descritte potranno essere sanate mediante presentazione presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Territorio – Servizi Catastali di denuncia di variazione per rettifica planimetrica.

Costi per la regolarizzazione

Le irregolarità descritte potranno essere sanate nei modi indicati da professionista abilitato al costo indicativo, per diritti ed onorari professionali, di **500,00 €**, comprensivi di accessori (Iva e cassa).

Conformità catastale

Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: P.E. 731/1986**

Note tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria (ai sensi L. 47/85)

Per lavori di: Sanatoria di opere abusive realizzate: ampliamento abitazione nel piano seminterrato per ricavo cantina e ripostiglio.

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 2169/1986

Rilascio Permesso di Costruire in Sanatoria n.639/2014 (Condono n.731/1985) in data: 10.09.2014

**Numero pratica: P.E. 2175/1999**

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori di: Demolizione e ricostruzione recinzione

Presentazione in data 14/07/1999 al n. di prot. 6428

Rilascio Autorizzazione Edilizia n.5685/1999 in data: 23.07.1999

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

In esito al sopralluogo ed ai rilievi effettuati presso gli immobili in argomento e sulla scorta del confronto con la documentazione approvata in atti presso l’ufficio tecnico del Comune di Campagna Lupia, si evidenzia che lo stato di fatto degli immobili costituenti il presente Lotto n.1 non coincide con il relativo stato autorizzato, per i seguenti motivi:

1. al piano terra è raffigurata una diversa distribuzione degli spazi interni con particolare riferimento ai locali indicati come “c.t. – lavanderia” (in realtà adibita a cucina), “w.c.” (in

- realtà adibito a centrale Termica – lavanderia) e “dispensa”, (in realtà adibita a locale bagno), vieppiù con ricavo di ulteriore disimpegno tra i locali “w.c.” e “dispensa”;
2. al piano terra, nel locale indicato come “ripostiglio” (il più piccolo dei due raffigurati, presente sul lato ovest), non è raffigurato un pilastro in realtà presente;
  3. al piano terra il subalterno 3 (garage) è in realtà adibito a “taverna”, con relativi arredi e caminetto; in questo caso, però, la semplice rimozione degli arredi mobili risulterebbe tale da consentire l’utilizzo del locale come garage, essendo accessibile dall’esterno anche da autoveicoli, stanti le dimensioni e caratteristiche costruttive dei serramenti esistenti (porta finestra a tripla anta ed oscuri in legno parimenti ad anta multipla);
  4. al piano primo la scala interna che collega il grande salone (indicato in planimetria come “pranzo - soggiorno”) con la camera lato nord dell’ultimo livello (indicata in planimetria come “letto”) è stata nella realtà resa inaccessibile posizionando, sia a livello del salone, sia a livello della camera degli armadi fissi che ne impediscono l’utilizzo;
  5. sono presenti n.2 unità esterne di condizionamento, una nel prospetto ovest ed una nel prospetto nord, non presenti negli elaborati di condono;
  6. sono presenti n.2 camini esterni nel prospetto nord dell’edificio, anch’essi non presenti negli elaborati di condono.

Si evidenzia inoltre che, in sede di accesso agli atti presso l’ufficio tecnico del Comune di Campagna Lupia, i titoli edilizi sopra indicati (P.E. 731/1986 e P.E. 2175/1999) sono risultati essere gli unici relativamente all’immobile di cui ci si occupa, secondo quanto verbalmente confermato dal personale addetto alla consegna della documentazione richiesta; tale circostanza assume rilievo in quanto, di fatto, appare mancante il titolo edilizio originario legittimante l’edificio, poiché il Permesso di Costruire in Sanatoria n.639/2014 (di cui alla P.E. 731/1986), richiesto in data 01.04.1986 e rilasciato in data 10.09.2014, dopo oltre 18 anni dalla richiesta, sana, appunto, solamente una porzione del piano seminterrato per il ricavo di cantina e ripostiglio; si sarebbe dovuto pertanto reperire la concessione edilizia originaria dell’edificio, ma di tale titolo non si è trovata traccia alcuna, né gli addetti dell’ufficio tecnico hanno saputo fornire alcuna spiegazione in merito.

Infine si sottolinea l’assenza di agibilità dell’immobile, in quanto la stessa non risulta richiesta, mancando quindi anche tutte le dichiarazioni/certificazioni che ne costituiscono presupposto (dichiarazioni di conformità degli impianti, autorizzazione allo scarico, dichiarazione/certificazione di conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche e collaudo statico, per citare la documentazione principale da fornire a corredo della richiesta di agibilità).

#### Procedure per la regolarizzazione

Le irregolarità descritte potranno essere sanate mediante presentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Campagna Lupia (VE) di:

- **“Richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica”** (per i camini esterni e le unità esterne di condizionamento);
- **“Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria”** (per tutte le difformità elencate) ai sensi D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- **Richiesta di Agibilità**, completa di:
  - Dichiarazioni di rispondenza degli impianti installati (idrico, termico, elettrico, gas), ai sensi D.M. 37/2008;
  - Autorizzazione allo scarico (per impianto fognario);
  - Certificazione di rispondenza alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche negli edifici, ai sensi L.13/1989 e s.m.i.;

- Collaudo Statico, ai sensi L. 1086/1971;
- Attestato di qualificazione energetica.

#### Costi per la regolarizzazione

Le irregolarità descritte potranno essere sanate nei modi indicati da professionista abilitato al costo indicativo di 4.500,00 € oltre IVA ed oneri previdenziali di legge (IVA+cassa), con onere totale pari a circa **5.700,00 €**.

#### Conformità edilizia

Alla luce di quanto esposto si dichiara la non conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato (P.A.T. approvato) Piano degli Interventi (P.I. approvato)
<b>In forza della delibera:</b>	Verbale di Conferenza dei Servizi del 03/05/2013 (approvazione del P.A.T.); Delibera di Giunta Regionale n.53 del 03/05/2013 (ratifica dell'approvazione del P.A.T.) Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 26.01.2015 (approvazione prima variante P.I.)
<b>Zona omogenea:</b>	B3 – zona prevalentemente residenziale di bassa densità
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 7
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Se si, di che tipo?</b>	/
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

#### Descrizione: Unità immobiliare ad uso residenziale

Come detto il presente lotto n.1 risulta essere un'unità immobiliare unifamiliare del tipo "villa singola",

interamente ad uso residenziale; l'unità si sviluppa essenzialmente su n.4 livelli fuori terra a coppie sfalsate, con la porzione a livello terra, caratterizzata dalla presenza di taverna e servizi, collegata sia alla porzione seminterrata (con cantina e depositi), sia alla soprastante zona "giorno" (cucina e salone); quest'ultima (zona giorno a livello del piano primo) è a sua volta collegata internamente con la zona "notte" (con camere e bagni), ubicata alla quota del quarto livello, su quello che è definibile come un piano primo rialzato; l'immobile, inteso come unità ad uso residenziale ed annesso garage (taverna), si completa con lo scoperto di pertinenza, accessibile dalla pubblica via (Via San Marco). Il tutto ubicato nella periferica località Lova del Comune di Campagna Lupia, in area a destinazione residenziale pur se in contesto generale a spiccata connotazione agricola.

#### Informazioni relative alla consistenza dei beni:

Superficie catastale del lotto (Fg.27, Particella 241): 825 mq

In particolare i locali costituenti il lotto in esame sono di seguito elencati con le relative caratteristiche dimensionali:

#### LOTTO N.1 – Dati Dimensionali

	Descrizione	Altezza [m]	Sup. netta [mq]	Vol. [mc]
SEMINTERR.	Cantina	2,35	47,60	111,86
	Ripostiglio (est)	2,35	26,88	63,17
	Ripostiglio (ovest)	2,35	14,40	33,84
	Disimpegno	2,35	14,22	33,42
	<u>Totale Piano Seminterrato</u>			<b>103,10</b>
TERRA	Descrizione	Altezza [m]	Sup. netta [mq]	Vol. [mc]
	Garage (Taverna)	2,40	33,14	79,54
	C.T. (Cucina)	2,40	18,62	44,69
	W.C. (C.T.-Lav.)	2,40	4,12	9,89
	Dispensa (Bagno)	2,40	15,73	37,75
<u>Totale Piano Terra</u>			<b>71,61</b>	<b>171,87</b>
RIALZATO	Descrizione	Altezza [m]	Sup. netta [mq]	Vol. [mc]
	Soggiorno Pranzo	2,85	50,26	143,24
	Cucina	2,85	16,21	46,20
	Disimpegno	2,85	2,66	7,58
	Terrazze	/	52,07	/
<u>Totale Piano Rialzato</u>			<b>121,20</b>	<b>197,02</b>
PRIMO	Descrizione	Altezza [m]	Sup. netta [mq]	Vol. [mc]
	Letto	2,85	17,18	48,96
	Letto	2,85	12,63	35,40
	Letto	2,85	20,67	58,91
	Bagno	2,85	5,87	16,73
	Disimpegno	2,45	5,56	13,62
<u>Totale Piano Primo</u>			<b>61,91</b>	<b>173,62</b>
<b>Totale Generali</b>			<b>357,82</b>	<b>784,80</b>

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di conservazione e di manutenzione è molto buono.

Le dotazioni impiantistiche dell'unita' sono buone, anche se incomplete delle dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte.

L'impianto distributivo, le dimensioni dei vani e l'aeroilluminazione degli stessi rientrano negli standards.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde inclinate</b> materiale: <b>laterocemento con finitura in tegole</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio (tipo Bausta)</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio	tipologia: <b>anta unica (motorizzato)</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: serramenti in vetrocamera con <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>oscuri in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di modulari in laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna (marciapiede)	materiale: <b>piastrelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica e listoncini in legno</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>buone</b>
Climatizzazione	tipologia: <b>espansione diretta</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Altri Impianti:

##### Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

##### Ascensori , montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

#### Riepilogo relativo alla consistenza dei beni:

Secondo quanto contenuto nelle "linee guida di valutazione" dell'ABI la misura della superficie commerciale si può definire come una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie che vengono raccordate alla superficie principale attraverso dei coefficienti. La formula del calcolo della superficie commerciale è la seguente:

$$S_c = S_1 + \sum_{i=2}^n \pi_i \times S_i$$

$S_c$  = superficie commerciale

$S_1$  = superficie principale

$\sum$  = sommatoria delle superfici secondarie per il relativo rapporto mercantile

$\pi_i$  = rapporto mercantile =  $S_i/S_1$

Nel caso specifico e con riferimento alle superfici nette come sopra riportate si ha:

Descrizione	LOTTO N.1 – Superficie commerciale (S.C.)		S.C. [mq]
	SNP / $S_{nom.}$ [mq]	$\pi_i$	
<i>Cantina</i>	47,60	0,45	21,42
<i>Ripostiglio (est)</i>	26,88	0,45	12,10
<i>Ripostiglio (ovest)</i>	14,40	0,45	6,48
<i>Disimpegno</i>	14,22	0,45	6,40
<i>Garage (Taverna)</i>	33,14	0,60	19,88
<i>C.T. (Cucina)</i>	18,62	0,60	11,17
<i>W.C. (C.T.-Lav.)</i>	4,12	0,60	2,47
<i>Dispensa (Bagno)</i>	15,73	0,60	9,44
<i>Soggiorno Pranzo</i>	50,26	1,00	50,26
<i>Cucina</i>	16,21	1,00	16,21
<i>Disimpegno</i>	2,66	1,00	2,66
<i>Terrazze</i>	52,07	0,35	18,22
<i>Letto</i>	17,18	1,00	17,18
<i>Letto</i>	12,63	1,00	12,63
<i>Letto</i>	20,67	1,00	20,67
<i>Bagno</i>	5,87	1,00	5,87
<i>Disimpegno</i>	5,56	1,00	5,56
<i>Area esterna di pert.</i>	c.a. 616	0,15 – fino a 25 mq 0,02 – eccedenza	15,57
<b>Totali</b>			<b>254,19</b>

Superficie commerciale: **254,19 mq**

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### STATO DI POSSESSO

Gli immobili in argomento sono utilizzati e condotti personalmente dai

### ATTO DI PROVENIENZA

**Atto di compravendita** a rogito Notaio Giorgio Fassanelli di Padova in data 19.11.1979, rep. n.1350, registrato a Padova in data 07.12.1979 al n. 13401 atti pubblici, trascritto a Venezia il 13.12.1979 ai nn. 20372/16593.

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso residenziale sito in Campagna Lupia (VE), Località Lova, Via San Marco n. 12.



## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

Nota: esistono **atto di divisione** a rogito Notaio Lucia Tiralosi di Venezia in data 03.03.2014, rep. n.29701, racc. n. 9613, registrato a Venezia 2 in data 25.03.2014 al n. 2714 serie 1T, trascritto a Venezia il 26.03.2014 ai nn. 7336/5417 e **convenzione di separazione dei beni** a rogito Notaio Lucia Tiralosi di Venezia in data 03.03.2014, rep. n.29700, racc. n. 9612, registrato a Venezia 2 in data 25.03.2014 al n. 2715 serie 1T, trascritto a Venezia il 26.03.2014 ai nn. 7335/5416, mediante i quali i coniug [REDACTED] e [REDACTED] il loro regime patrimoniale si modificasse dalla comunione legale alla separazione legale, attribuendosi di conseguenza i beni indicati nel citato atto di divisione; i beni che i coniugi si assegnarono **non** comprendono quello oggetto del presente lotto n.1, [REDACTED]

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

- In data 10.05.2018 ai nn. 15234/10568 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di **fallimento** in data 08.02.2018, rep. n.23/2018 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] senza indicazione dei beni immobili ai sensi della Circolare n. 3/2003 dell'Agenda del Territorio e con prenotazione a debito delle imposte complessivamente dovute ai sensi del D. Lgs. 31.10.1990 n. 347 (art. 16 c.1 lett.e).

Costo di cancellazione: Tassa fissa: 200,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **294,00 €**

#### 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:** non presenti in quanto non esiste condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna rilevante per il presente rapporto.

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

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** no.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di VENEZIA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2019

Comune: Campagna Lupia

Fascia/Zona: Extraurbana Rurale – Valli e Barene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Considerate in particolare le condizioni e dimensioni come sopra calcolate dell'unità immobiliare, la relativa localizzazione in contesto periferico scarsamente dotato di servizi collettivi, nonché l'attuale andamento di mercato, con le relative specifiche richieste da un lato ed il perdurare di una condizione di crisi oramai strutturale con trend recessivi dall'altro, si ritiene corretto applicare il valore unitario di stima di 1.100,00 €/mq.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### LOTTO 1 – Unità Immobiliare ad uso residenziale

Stima comparativa parametrica

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Residenziale	254,19	€ 1.100,00	€ 279.609,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 279.609,00
Valore corpo			€ 279.609,00
Valore accessori			compresi
Valore complessivo intero			€ 279.609,00
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1 della piena proprietà)</b>			<b>€ 279.609,00</b>

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 10% per vetustà dell'immobile	€ 27.960,90
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€ 5.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00
Costi di redazione A.P.E.:	€ 0,00
<b>Totale adeguamenti e correzioni</b>	<b>€ 34.454,90</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (279.609,00 – 34.454,90):	€ 245.154,10
<b><u>Valore immobile arrotondato:</u></b>	<b><u>€ 245.000,00</u></b>

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: LOTTO 1****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: 259,72 kWh/mq\*anno

Classe Energetica dell'edificio: F

Note Indice di prestazione energetica: Attestato n. 49594/2015 del 21.04.2015 redatto da Arch. Francesco Coccato, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1678.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Non vi sono quote indivise: si conferma pertanto il valore di stima precedentemente indicato.

ID

Valore diritti e quota  
(1/1 della PIENA PROPRIETA')**LOTTO N.1: Immobile ad uso residenziale****€ 245.000,00**

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati:**

<u>Allegato 01.1</u>	Estratto mappa catastale – Campagna Lupia, Foglio 27, Part. 241
<u>Allegato 01.2</u>	Visura catastale – Campagna Lupia, Foglio 27, Particella 241, subalterno 2
<u>Allegato 01.3</u>	Visura catastale – Campagna Lupia, Foglio 27, Particella 241, subalterno 3
<u>Allegato 01.4</u>	Elaborato planimetrico – Campagna Lupia, Foglio 27, Particella 241
<u>Allegato 01.5</u>	Elenco subalterni – Campagna Lupia, Foglio 27, Particella 241
<u>Allegato 01.6</u>	Scheda catastale – Campagna Lupia, Foglio 27, Particella 241, subalterno 2
<u>Allegato 01.7</u>	Scheda catastale – Campagna Lupia, Foglio 27, Particella 241, subalterno 3
<u>Allegato 01.8</u>	Documentazione Edilizia: Permesso di Costruire in Sanatoria 639/2014
<u>Allegato 01.9</u>	Documentazione Edilizia: Autorizzazione Edilizia 5685/1999
<u>Allegato 01.10</u>	Estratto P.I. vigente – Comune di Campagna Lupia – Tav. 3/5
<u>Allegato 01.11</u>	Atto di provenienza – Nota di Trascrizione del 13.12.1979 ai nn. 20372/16593
<u>Allegato 01.12</u>	Atto di provenienza – Nota di Trascrizione del 04.12.1985 ai nn. 19341/14681
<u>Allegato 01.13</u>	Convenzione di separazione dei beni
<u>Allegato 01.14</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Trascrizione del 10.05.2018
<u>Allegato 01.15</u>	Documentazione Fotografica
<u>Allegato 01.16</u>	Attestato di prestazione Energetica n.49594/20015

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:**

Il trasferimento dei beni immobili ad uso abitativo è soggetto ad Imposta di Registro con l'applicazione della seguente aliquota:

- 9 % taxa di registro (con minimo euro 1.000,00);
- Imposta ipotecaria euro 50,00 fissa
- Imposta catastale euro 50,00 fissa

Nel caso di richiesta benefici prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26.04.1986, così come modificata con Legge 23.12.1999 n.488):

- 2 % taxa di registro (con minimo euro 1.000,00);
- Imposta ipotecaria euro 50,00 fissa
- Imposta catastale euro 50,00 fissa

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto n.1	IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE in Campagna Lupia (VE), Località Lova, Via San Marco n.12
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Diritto reale staggito: piena proprietà Quota del diritto staggito: 1/1
Identificativo catastale	<b>Corpo IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 27, particella 241, subalterno 2,



In esito all'approvazione del PAT prima, con Conferenza dei Servizi decisoria del 06.05.2013 e successiva Delibera di Giunta Provinciale n. 57/2013 del 17.05.2013, e del PI in seguito, con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 16.07.2015, è successo che, rispetto all'aggiornamento tecnico della cartografia del PRG che riportava correttamente la perimetrazione d'ambito del Progetto Norma n. 6, il primo Piano degli Interventi non mostrava più tale delimitazione e, per mero errore, non definiva tre lotti ancora da edificare appartenenti al PN 6, tra cui il "vecchio" Lotto n.2, coincidente con il lotto n.2 della presente relazione di stima.

Tale errore permaneva nella cartografia del piano degli interventi sino a tutto l'anno 2018 (ed ancor oggi nella relativa pubblicazione "on line" nel sito internet del Comune di Campolongo Maggiore), ma è stato corretto con Deliberazione della Giunta Comunale n.9 del 23.01.2019, indicando nelle nuove tavole della Variante n.4 al P.I. la corretta zonizzazione e definizione dei lotti citati, tra cui appunto il n.2 oggetto della presente.

Con tale ultima delibera di C.C. il lotto è stato ripristinato con tutte le sue originali carature come di seguito riassunte:  $snp_{MAX}$  688 mq,  $H_{MAX}$  13,00 ml, rapporto massimo di copertura 35%.

L'immobile, di forma trapezoidale abbastanza regolare, ha una superficie catastale di 1210 mq, è accessibile dal parcheggio pubblico a sud su Via Val Camonica, attraverso fascia del lotto adiacente (indicato come Lotto n.3 nel citato P.N. 6) gravata da servitù pedonale e carraia a favore del lotto in esame; il tutto, come detto, all'interno del capoluogo del Comune di Campolongo Maggiore, in aree a spiccata connotazione residenziale.

**Caratteristiche zona:** residenziale centrale.

**Area urbanistica:** residenziale.

**Servizi presenti nella zona:** standard a livello comunale.

**Servizi offerti dalla zona:** nel centro sono presenti i servizi collettivi minimi (Banca, Negozi vari, Supermercati, Poste, Ristoranti, Scuole, Chiesa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Padova, Chioggia, Venezia, Piove di Sacco.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brenta.

**Attrazioni storiche:** non rilevanti.

**Principali collegamenti pubblici:** S.S. n. 309 "Romea" (a circa 6 km dal centro del capoluogo), casello autostradale "Dolo -Mirano" posto sulla A4/E70, a circa 15 km.

**Identificativo corpo:** TERRENO EDIFICABILE

siti in: Campolongo Maggiore (VE), Loc. Capoluogo, Via Val Camonica.

#### Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED]

*Tipologia del diritto:* Piena Proprietà

*Quota del diritto:* 1/1

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 17, particella 1006, comune Campolongo Maggiore, qualità semin. arbor., classe 1, superficie catastale 6 are 68 ca, reddito dominicale: € 6,69, reddito agrario: € 4,66

Intestazione: foglio 17, particella 1015, comune Campolongo Maggiore, qualità semin. arbor., classe 1, superficie catastale 5 are 20 ca, reddito dominicale: € 5,21, reddito agrario: € 3,63

Intestazione: foglio 17, particelle 1019, comune Campolongo Maggiore, qualità semin. arbor., classe 1, superficie catastale 22 ca, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Sull'immobile (terreno edificabile) oggetto del presente Lotto n.2 di vendita, catastalmente censito al Foglio 17, Particelle 1006, 1015, 1019 del Catasto Terreni del Comune di Campolongo Maggiore, non risultano presenti fabbricati e/o altre costruzioni civili e non risultano depositate pratiche edilizie.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Terreno edificabile privo di fabbricati: si dichiara la conformità edilizia.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano di Assetto del Territorio approvato (P.A.T. approvato) Piano degli Interventi (P.I. approvato): Variante n.4
<b>In forza della delibera:</b>	Conferenza dei Servizi del 06/05/2013 di approvazione del P.A.T.; Delibera di Giunta Provinciale n.57/2013 del 17/05/2013 di ratifica dell'approvazione del P.A.T. Delibera di Giunta Comunale n.9 del 23/01/2019 di aggiornamento elaborati cartografici del Piano degli Interventi relativamente al già progetto norma PN 6
<b>Zona omogenea:</b>	C1 (residenziale / terziario diffuso).
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 31 e Allegato a D.C.C. n.9 del 23/01/2019
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Se si, di che tipo?</b>	/
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**Descrizione:**

Si tratta di un TERRENO EDIFICABILE di forma approssimativamente trapezoidale, sito, come detto, in zona centrale del capoluogo di Campolongo Maggiore, ed ubicato all'interno del quadrilatero individuato dalle vie Veneto a nord, Val Camonica ad est e a sud e Casolo ad ovest; è accessibile dal parcheggio pubblico a sud su Via Val Camonica, attraverso fascia del lotto adiacente (indicato come Lotto n.3 nel citato P.N. 6) gravata da servitù pedonale e carraia a favore del lotto in esame.

Superficie complessiva lorda / catastale di Ha 0.12.10 pari a **1.210,00 mq**

Stato di manutenzione/conservazione generale: buono

Destinazione	H <sub>max</sub> [ml]	Rapp. Cop. max [%]	Snp <sub>max</sub> [mq]
<b>terreno edificabile</b>	13,00	35	<b>688 mq</b>

**Valori reperiti nel mercato immobiliare locale**

Dalle indagini svolte presso gli operatori del settore immobiliare locale il valore di riferimento per terreni edificabili di consistenza e caratteristiche analoghe a quelle del presente Lotto n.2 può essere assunto pari a:

Valore di riferimento (€/mq): 385,00

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**STATO DI POSSESSO**

Come detto l'immobile in argomento è attualmente libero ed accessibile dalla pubblica via (Via Val Camonica), attraverso la servitù del fondo adiacente costituita da vialetto carrabile e pedonale con finitura in masselli autobloccanti; servitù costituita con atto a rogito Notaio Ausilio Angelo in data 22.06.2004, rep./racc. nn.22438/3112, trascritto a Venezia il 30.06.2004 ai nn. 25248/15876.

**ATTO DI PROVENIENZA**

**Atto di compravendita** a rogito Notaio Alberto Tessiore di Mira in data 16.04.2003, rep. n.75666, registrato a Venezia al n. 11832.1/2003 atti pubblici, trascritto a Venezia il 24.04.2003 ai nn. 17942/11832.

**Identificativo corpo:** Terreno edificabile sito in Campolongo Maggiore (VE), Località Capoluogo, Via Val Camonica.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli ed oneri giuridici:****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:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

In data 18.01.2012 ai nn. 1735/237 – IPOTECA VOLONTARIA per euro 620.000,00, (seicentoventimila virgola zero), capitale euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero) iscritta a Venezia, a garanzia di apertura di credito con atto in data 22.12.2011 a rogito del notaio Tiralosi Lucia di Mestre rep. n. 27854/8234, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede, contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili costituenti il presente lotto n.2 (C.T. Comune di Campolongo Maggiore (VE), Foglio 17, Particelle 1006, 1015, 1019);

Costo di cancellazione: Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **35,00 €;**

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuno.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

- In data 10.05.2018 ai nn. 15234/10568 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento in data 08.02.2018, rep. n.23/2018 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] senza indicazione dei beni immobili ai sensi della Circolare n. 3/2003 dell'Agencia del Territorio e con prenotazione a debito delle imposte complessivamente dovute ai sensi del D. Lgs. 31.10.1990 n. 347 (art. 16 c.1 lett.e).

Costo di cancellazione: Tassa fissa: 200,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **294,00 €;**

**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:** nessuna.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** no

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

### 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 ed operatori del settore immobiliare locali (Geom. Rudi Brentan, Clea Impresa Cooperativa di Costruzioni Generali).

Parametro medio di zona (€/mq, per mq di snp realizzabile) assunto per la presente stima:  
 385,00 €/mq per terreno edificabile.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### LOTTO N.2 - TERRENO EDIFICABILE

<i>Destinazione</i>	<i>SNP<sub>MAX</sub> [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Terreno Edificabile	688,00	€ 385,00	€ 264.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 264.880,00
Valore corpo			€ 264.880,00
Valore accessori			compresi
Valore complessivo intero			€ 264.880,00
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1 della piena proprietà)</b>			<b>€ 264.880,00</b>

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 329,00
Costi di redazione A.P.E.:	€ 0,00
<b>Totale adeguamenti e correzioni</b>	<b>€ 329,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (264.880,00 – 329,00):	€ 264.551,00
<b>Valore immobile arrotondato:</b>	<b>€ 264.000,00</b>

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: LOTTO N.2 - TERRENO AGRICOLO****Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Non vi sono quote indivise: si conferma pertanto il valore di stima precedentemente indicato.

ID	Valore diritti e quota (1/1 della PIENA PROPRIETA')
<b>LOTTO N.2: TERRENO EDIFICABILE</b>	<b>€ 264.000,00</b>

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati:**

<a href="#"><u>Allegato 02.1</u></a>	Estratto mappa catastale – Campolongo Maggiore, Foglio 17, Partt. 1006-1015-1019
<a href="#"><u>Allegato 02.2</u></a>	Visura catastale – Campolongo Maggiore, Foglio 17, Particella 1006
<a href="#"><u>Allegato 02.3</u></a>	Visura catastale – Campolongo Maggiore, Foglio 17, Particella 1015
<a href="#"><u>Allegato 02.4</u></a>	Visura catastale – Campolongo Maggiore, Foglio 17, Particella 1019
<a href="#"><u>Allegato 02.5</u></a>	Comune di Campolongo Maggiore: D.G.C. n.9 del 23.01.2019
<a href="#"><u>Allegato 02.6</u></a>	Comune di Campolongo Maggiore: D.G.C. n.9 del 23.01.2019 / Allegato
<a href="#"><u>Allegato 02.7</u></a>	Estratto P.I. vigente – Comune di Campolongo Maggiore – Tav. 13.3.2
<a href="#"><u>Allegato 02.8</u></a>	Atto di provenienza – Nota di Trascrizione del 23.04.2003 ai nn. 17942/11832
<a href="#"><u>Allegato 02.9</u></a>	Costituzione servitù - Nota di Trascrizione del 30.06.2004 ai nn. 25248/15876
<a href="#"><u>Allegato 02.10</u></a>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Iscrizione Ipot. del 18.01.2012 ai nn. 1735/237
<a href="#"><u>Allegato 02.11</u></a>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Trascrizione del 10.05.2018
<a href="#"><u>Allegato 02.12</u></a>	Documentazione fotografica

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:**

Il trasferimento del terreno edificabili è soggetto ad IVA nella misura di legge.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto n.2	TERRENO EDIFICABILE in Campolongo Maggiore (VE), Località Capoluogo, Via Val Camonica
-----------	---

Diritto reale staggito e Quota proprietà	Diritto reale staggito: piena proprietà Quota del diritto staggito: 1/1
Identificativo catastale	<b>Corpo TERRENO EDIFICABILE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <u>Identificato al catasto Terreni del Comune di Campolongo Maggiore</u>: foglio 17, particella 1006, qualità semin. arbor., classe 1, superficie catastale 6 are 68 ca, reddito dominicale: € 6,69, reddito agrario: € 4,66;</li> <li>– <u>Identificato al catasto Terreni del Comune di Campolongo Maggiore</u>: foglio 17, particella 1015, qualità semin. arbor., classe 1, superficie catastale 5 are 20 ca, reddito dominicale: € 5,21, reddito agrario: € 3,63;</li> <li>– <u>Identificato al catasto Terreni del Comune di Campolongo Maggiore</u>: foglio 17, particella 1019, qualità semin. arbor., classe 1, superficie catastale 0 are 22 ca, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,15.</li> </ul>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>264.000,00€</b> Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>264.000,00€</b>

**Beni in Marcon (VE)**  
**Località/Frazione Capoluogo**  
**Via Monte Berico, snc**

### **Lotto N.3 – Aree per parcheggi e servizi**

#### **Risposta al primo punto del quesito**

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

**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

[REDACTED]

#### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni colpiti e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il presente lotto n.3 è costituito da due aree non adiacenti e di limitata estensione complessiva sito in zona centrale del capoluogo di Marcon, confinanti a sud con Via Monte Berico da cui è possibile accedervi, e da proprietà di terzi ad est, nord ed ovest. La mancata contiguità delle aree è legata alla presenza di una fascia di terreno demaniale che le divide, conseguente al tombinamento del Fiume Zero realizzato sul tratto in esame.

L'immobile, di forma irregolare, ha una superficie catastale complessiva di 350 mq sommando le consistenze dei due mappali costituenti il lotto (1259 e 187), ed è gravato da servitù pedonale e carraia a favore del lotto confinante a nord (mappale 1258), per il quale l'accesso dalla pubblica via (Via Monte Berico appunto), avviene per il tramite di fascia di ampiezza pari a 5 ml posta sul lato ovest del mappale in esame (1259); attualmente l'area versa in cattivo stato manutentivo con fondo sconnesso e recinzioni precarie ancora parzialmente presenti, pur inserita all'interno del capoluogo del Comune di Marcon, in aree a spiccata connotazione residenziale.

**Caratteristiche zona:** centrale.

**Area urbanistica:** residenziale consolidata e di completamento.

**Servizi presenti nella zona:** Banca, Negozi vari, Supermercati, Poste, Ristoranti, Scuole, Chiesa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Treviso, Venezia, Mogliano Veneto.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Giorgio (XVI secolo), Chiesa dei Santi Benedetto, Cirillo e Metodio, Villa Pauletta (XVIII secolo), Barchessa e Cappella di Villa Astori (XVII secolo).

**Principali collegamenti pubblici:** Il comune è servito dalla stazione ferroviaria di Gaggio Porta est, posta sulla linea ferroviaria Venezia-Trieste e parte del progetto SFMR. Il territorio comunale è servito anche da diverse linee urbane ed extraurbane di trasporto pubblico gestite dall'ACTV che permettono collegamenti con le varie zone dell'area urbana di Mestre, con Mogliano Veneto, con Casale sul Sile e con Quarto d'Altino. A Marcon esiste inoltre uno svincolo autostradale posto sulla A57 - Tangenziale di Mestre, che lo collega all'area urbana di Mestre e allo svincolo dell'Autostrada A27.

**Identificativo corpo:** AREE PER PARCHEGGI E SERVIZI

siti in: Marcon (VE), Loc. Capoluogo, Via Monte Berico.

#### Quota e tipologia del diritto

-

*Tipologia del diritto:* Piena Proprietà

*Quota del diritto:* 1/1

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 2, particella 1259, comune Marcon, ente urbano, superficie catastale 2 are 60 ca, (260 mq)

Intestazione: foglio 2, particella 187, comune Marcon, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale 90 ca (90 mq), reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,49

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Sull'immobile (aree per parcheggi e servizi) oggetto del presente Lotto n.3 di vendita, catastalmente censito al Foglio 2, Particelle 187 e 1259 del Catasto Terreni del Comune di Marcon, non risultano

presenti fabbricati e/o altre costruzioni civili e non risultano depositate pratiche edilizie.

**4.1.1 Conformità edilizia:**

Area urbana priva di fabbricati: si dichiara la conformità edilizia.

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano di Assetto del Territorio approvato (P.A.T. approvato)  Piano degli Interventi (P.I. approvato): Variante n.3
<b>In forza della delibera:</b>	Conferenza dei Servizi del 20/01/2014 di approvazione del P.A.T.;  Delibera di Giunta Provinciale n.11/2014 del 24/01/2014 di ratifica dell'approvazione del P.A.T.  Delibera di Giunta Comunale n.51 del 30/10/2017 di approvazione della terza variante al Piano degli Interventi
<b>Zona omogenea:</b>	Zona "Sd – parcheggi" (parcheggi e servizi pubblici).
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 40
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI: immobile parzialmente ricadente nei seguenti ambiti: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aree di interesse paesistico - ambientale ai sensi dell'art. 21 lett. a) del P.A.L.A.V.;</li> <li>– Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004 e normate ai sensi dell'art. 31 delle N.T.O.</li> </ul>
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	La destinazione ed i vincoli urbanistici come sopra richiamati (aree per parcheggi e servizi pubblici con vincoli ambientali e paesaggistici), unitamente alla frammentazione del lotto, costituito da mappali non adiacenti, e alla relativa estensione di fatto molto limitata, rende appetibile unicamente la cessione dell'area in esame al Comune di Marcon.
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

**Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:** SI

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

### Descrizione:

Come detto il presente lotto n.3 è costituito da due aree non adiacenti e di limitata estensione complessiva sito in zona centrale del capoluogo di Marcon, confinanti a sud con Via Monte Berico da cui è possibile accedervi, e da proprietà di terzi ad est, nord ed ovest.

L'immobile è gravato da servitù pedonale e carraia a favore del lotto confinante a nord (mappale 1258), per il quale l'accesso dalla pubblica via (Via Monte Berico appunto), avviene per il tramite di fascia di ampiezza pari a 5 ml posta sul lato ovest del mappale in esame (1259).

Superficie complessiva lorda / catastale di Ha 0.03.50 pari a **350,00 mq**

Stato di manutenzione/conservazione generale: scadente

Destinazione	S lorda/cat. [mq]
Zona "S <sub>d</sub> " – Area per parcheggi e servizi pubblici	350 mq

### Valori reperiti nel mercato immobiliare locale

Dalle indagini svolte presso gli operatori del settore immobiliare locale il valore di riferimento per compendi di consistenza e caratteristiche analoghe a quelle del presente Lotto n.3 può essere assunto pari a:

Valore di riferimento (€/mq): 9,00

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### STATO DI POSSESSO

Come detto l'immobile in argomento è attualmente libero ed accessibile dalla pubblica via (Via Monte Berico), direttamente. Secondo quanto appurato in sede di sopralluogo e confermato anche in occasione degli incontri avuti con l'Amministrazione Comunale, il lotto, non essendo interdetto né interdicabile, è attualmente già di fatto utilizzato come parcheggio dagli utilizzatori delle proprietà confinanti e dagli avventori dei pubblici esercizi limitrofi, oltre ad essere utilizzato dai proprietari del condominio realizzato sul mappale 1258 per accedere alle rispettive proprietà, in forza della servitù di passaggio gravante il mappale 1259 appartenente al presente Lotto n.3.

### ATTO DI PROVENIENZA

**Atto di compravendita** a rogito Notaio Albano Dalla Valle di Mestre in data 13.05.2002, rep. n.23621, trascritto a Venezia il 15.05.2002 ai nn. 16188/11099.

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso Zona "S<sub>d</sub>" - Aree per parcheggi e servizi pubblici, sito in Marcon (VE), Località Capoluogo, Via Monte Berico (snc).

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

#### 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:

Nessuno.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Relativamente alla porzione del presente Lotto n.3 costituita dal mappale 1259, la relativa fascia di ampiezza pari a ml 5,00 che corre lungo il lato ovest di detto mappale risulta gravata da servitù di passaggio carraio e pedonale a favore dell'adiacente mappale 1258, come risulta dagli atti di compravendita degli immobili (n.6 in totale) realizzati su detto mappale 1258 dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] ntestataria anche del mappale 1259 oggetto del presente Lotto n.3.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

- In data 10.05.2018 ai nn. 15234/10568 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento in data 08.02.2018, rep. n.23/2018 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] senza indicazione dei beni immobili ai sensi della Circolare n. 3/2003 dell'Agenzia del Territorio e con prenotazione a debito delle imposte complessivamente dovute ai sensi del D. Lgs. 31.10.1990 n. 347 (art. 16 c.1 lett.e).

Costo di cancellazione: Tassa fissa: 200,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **294,00 €;**

#### 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:** nessuna.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** no

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no



**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

L'espressione numerica che quantifica il valore unitario da attribuire all'oggetto da stimare per una base d'asta deve considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto a seguito di sopralluogo, deve tener presente e sondare il mercato immobiliare di zona, deve tener conto e analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare, considerandone gli aspetti nella sua più completa totalità, ma soprattutto deve tenere di conto che esiste una differenza tra valore libero di mercato e valore per una base d'asta. Il valore di mercato è l'espressione numerica dove la domanda e l'offerta si incontrano dopo che ognuna delle parti abbia contrattato le proprie esigenze, dove l'acquirente prende coscienza del bene, concorda la data di immissione in possesso e stabilisce le modalità di pagamento, magari avvalendosi di erogazione di fondi da parte di enti finanziatori dando il bene stesso in garanzia. Il macro valore di riferimento, tenuto conto della attuale situazione statica di mercato, con mantenimento del trend negativo dei prezzi legato principalmente alla diminuzione della domanda, può essere espresso pari a 9,00 €/mq per aree destinate a parcheggio.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Marcon;

Parametro medio di zona (€/mq) assunto per la presente stima: 9,00 €/mq

### 8.3.3 Valutazione corpi:

**LOTTO N.3 – Zona "S<sub>d</sub>" / Aree per parcheggi e servizi pubblici**

<i>Destinazione</i>	<i>S<sub>LORDA</sub> / CAT. [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Zona "S <sub>d</sub> " / Aree per parcheggi e servizi pubblici	350,00	€ 9,00	€ 3.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.150,00
Valore corpo			€ 3.150,00
Valore accessori			compresi
Valore complessivo intero			€ 3.150,00
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1 della piena proprietà)</b>			<b>€ 3.150,00</b>

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 10% per servitù a favore fondo limitrofo	€ 315,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia / catastale	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00
Costi di redazione A.P.E.:	€ 0,00
<b>Totale adeguamenti e correzioni</b>	<b>€ 609,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (3.150,00 – 609,00):	€ 2.541,00
<b><u>Valore immobile arrotondato:</u></b>	<b><u>€ 2.500,00</u></b>

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: LOTTO N.3 – AREE PER PARCHEGGI E SERVIZI PUBBLICI****Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Non vi sono quote indivise: si conferma pertanto il valore di stima precedentemente indicato.

ID	Valore diritti e quota (1/1 della PIENA PROPRIETA')
<b>LOTTO N.3: Aree per parcheggi e servizi pubblici</b>	<b><u>€ 2.500,00</u></b>

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati:**

<u>Allegato 03.1</u>	Estratto mappa catastale – Marcon, Foglio 2, Partt. 1259-187
<u>Allegato 03.2</u>	Visura catastale – Marcon, Foglio 2, Particella 1259
<u>Allegato 03.3</u>	Visura catastale – Marcon, Foglio 2, Particella 187
<u>Allegato 03.4</u>	Estratto P.I. vigente – Comune di Marcon – Tav. 13.3.2
<u>Allegato 03.5</u>	Atto di provenienza – Nota di Trascrizione del 15.05.2012 ai nn. 16188/11089
<u>Allegato 03.6</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Trascrizione del 10.05.2018
<u>Allegato 03.7</u>	Documentazione fotografica

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:**

Il trasferimento di terreni "non suscettibili di attitudine edificatoria" quali quelli oggetto del presente Lotto di vendita è soggetto ad Imposta di Registro e fuori campo IVA.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto n.3	AREE PER PARCHEGGI E SERVIZI PUBBLICI in Marcon (VE), Località Capoluogo, Via Monte Berico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Diritto reale staggito: piena proprietà Quota del diritto staggito: 1/1
Identificativo catastale	<b>Corpo AREE PER PARCHEGGI E SERVIZI PUBBLICI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <u>Identificato al catasto Terreni del Comune di Marcon</u>: foglio 2, particella 187, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale 0 are 90 ca, reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,49;</li> <li>– <u>Identificato al catasto Terreni del Comune di Marcon</u>: foglio 2, particella 1259, ente urbano, superficie catastale 2 are 60 ca.</li> </ul>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>2.500,00€</b> Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>2.500,00€</b>

San Donà di Piave, 18 novembre 2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Iunior Francesco Talon**