

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare n. 185 / 2025

*promossa da*

**Gardant Liberty Servicing S.p.A.**  
quale mandataria di **Banco BPM S.p.A.**

con l'Avv. Stefano EDERLE

*contro*



N. Gen. Rep. 185 / 2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09 / 12 / 2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia BIANCHI**

Custode dei beni: **Emanuela GRECU**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto Unico** – abitazione, con scoperto esclusivo di 130 mq catastali, contigua ad altra unità residenziale, sita in Comune di Campagna Lupia (VE), Via Guglielmo Marconi n. 28, a circa 500 metri dal Municipio del paese.

**09 novembre 2025**

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza  
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P  
Studio in: Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave  
Telefono: 0421332720  
Fax: 0421332720  
Email: stefano.barbazza@virgilio.it  
Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it



### SCHEDA RIASSUNTIVA

**Lotto unico: abitazione, con scoperto esclusivo di 130 mq catastali.**

**1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati**

#### - ISCRIZIONI

- In data 11.01.2007 ai nn. R.G. 1530 e R.P. 351 – Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di Euro 300.000,00 (Capitale Euro 150.000,00), derivante dal Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 14.12.2006 rep. n. 54856/18487 del Notaio Diomedè Fatigati di Padova, a favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l. – con sede in Verona (VR) – Codice Fiscale 03231270236, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, relativamente all'immobile oggetto della presente relazione.

#### TRASCRIZIONI

- In data 19.08.2025 ai nn. R.G. 30318 e R.P. 22187 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 18.07.2025 rep. n. 4224 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia, a favore di Banco BPM S.p.A. – con sede in Milano (MI) – Codice Fiscale 09722490969, [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, relativamente all'immobile oggetto della presente relazione.

**2) Indicazione se i beni sono pignorati per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari**

Quota pignorata: Quota di 1/1 della piena proprietà

Comproprietari: Nessuno

**3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati**

L'immobile si trova in Comune di Campagna Lupia (VE), Via Guglielmo Marconi n. 28, a circa 500 metri dal Municipio del paese.

**4) Indicazione del prezzo di stima**

- Valore commerciale attribuito al Lotto unico:

Superficie commerciale vendibile = mq 92

Valore commerciale: mq 92 x €/mq 1.240,00 =

€ 114.080,00

- a detrarre:

\* costi per aggiornamento catastale

€ - 1.000,00

\* costi per pratica edilizia e richiesta di Agibilità

€ - 8.000,00

Restano

€ 105.080,00

**Valore finale arrotondato del Lotto,**

**al netto delle detrazioni / decurtazioni e**

**nello stato di fatto in cui si trova**

€ 105.000,00

**(euro-centocinquemila/00).**

## Sommario

---

1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI .....	Pg 09
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	Pg 10
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 10
4. CONFINI.....	Pg 12
5. ATTI DI PROVENIENZA E SERVITÙ .....	Pg 12
6. STATO DI POSSESSO.....	Pg 14
7. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	Pg 15
8. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 15
9. GRAVAMI E ONERI .....	Pg 18
10. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	Pg 18
11. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	Pg 20
12. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	Pg 21
13. SPESE CONDOMINIALI .....	Pg 25
14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	Pg 26
15. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI.....	Pg 26
16. VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA .....	Pg 26
17. ELENCO ALLEGATI .....	Pg 27
18. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI DA PORRE ALL'ASTA ..	Pg. 27

### PREMESSA

- \* In data 23.09.2025 l'Illustrissimo Signor Giudice Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe;
- \* in data 24.09.2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;
- \* in data 24.09.2025 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato **A1**;
- \* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Campagna Lupia (VE), e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare l'immobile oggetto di stima;
- \* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.



### ASSUNZIONI PRELIMINARI

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente c.t.u. precisa che sono escluse dalla trattazione a seguire:

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

Ed inoltre:

- non risultano oggetto di verifica e pertanto non vengono esclusi, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul Mappale n. 394 (Foglio 7 in Comune di Campagna Lupia (VE) in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, la presenza di eventuali sostanze / materiali nocivi – tossici – pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati / formaldeide / naftalene / idrocarburi / olio, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata calcolando le varie superfici, deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso la Pubblica Amministrazione, che sia seguito delle misurazioni sommarie, eseguite a campione, in sede di sopralluogo. Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.

L'esperto alla stima puntualizza inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate). Pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la Pubblica Amministrazione competente. In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Ceggia, e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima. In base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

## QUESTI

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli Immobili piegati

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti. I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione 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, segnali immediatamente al creditore precedente e al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
  2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscal 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 ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e 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, tutto previa acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
  5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, se 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 derivati 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 annuale delle spese fissate di gestione, manutenzione e eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute e 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 utilizzate 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 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. alleghi 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 quanti altri 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 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, 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 sulle perizie, 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 stessi documenti ivi esistenti all'atto 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 perituali, 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 integrali per il Professionista Delegato alla Vendita. Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto non provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem. Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



## RIASSUNTO PERIZIA

### Lotto Unico

Si tratta del seguente bene:

- **abitazione, con scoperto esclusivo** di 130 mq catastali, in Comune di Campagna Lupia (VE), Via Guglielmo Marconi n. 28, a circa 500 metri dal Municipio del Paese.

### Identificazione catastale dell'immobile

Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali –

**Catasto Fabbricati** - Comune di **Campagna Lupia** - Via Guglielmo Marconi n. 28;

**Foglio 7 – Mappale 394 – Subalterno 3 – Categoria CA/3 – Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 79 mq – Piano Terra – Rendita Catastale Euro 112,07**

### Quota pignorata e tipologia del diritto

\* Quota di 1/1 della piena proprietà

### Eventuali comproprietari

Nessuno.

### Gravami e Oneri

### ISCRIZIONI

- In data 11.01.2007 ai nn. **R.G. 1530 e R.P. 351** – **Ipoteca Volontaria** per la somma complessiva di Euro 300.000,00 (Capitale Euro 150.000,00), derivante dal Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 14.12.2006 rep. n. 54856/18487 del Notaio Diomedè Fatigati di Padova, a favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l. – con sede in Verona (VR) – Codice Fiscale 03231270236, contro [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, relativamente all'immobile oggetto della presente relazione.

### TRASCRIZIONI

- In data 19.08.2025 ai nn. **R.G. 30318 e R.P. 22187** – **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario datato 18.07.2025 rep. n. 4224 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia, a favore di Banco BPM S.p.A. – con sede in Milano (MI) – Codice Fiscale 09722490969, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, relativamente all'immobile oggetto della presente relazione.

### Indicazione del prezzo di stima

#### Lotto unico:

- Valore commerciale attribuito al Lotto:

Superficie commerciale vendibile = mq 92,00

Valore commerciale: mq 92,00 x €/mq 1.240,00 = € 114.080,00

- a detrarre:

\* costi per aggiornamento catastale € - 1.000,00

\* costi per pratica edilizia con richiesta di Agibilità € - 8.000,00

Restano € 105.080,00

**Valore finale arrotondato del Lotto,**

**al netto delle detrazioni / decurtazioni e**

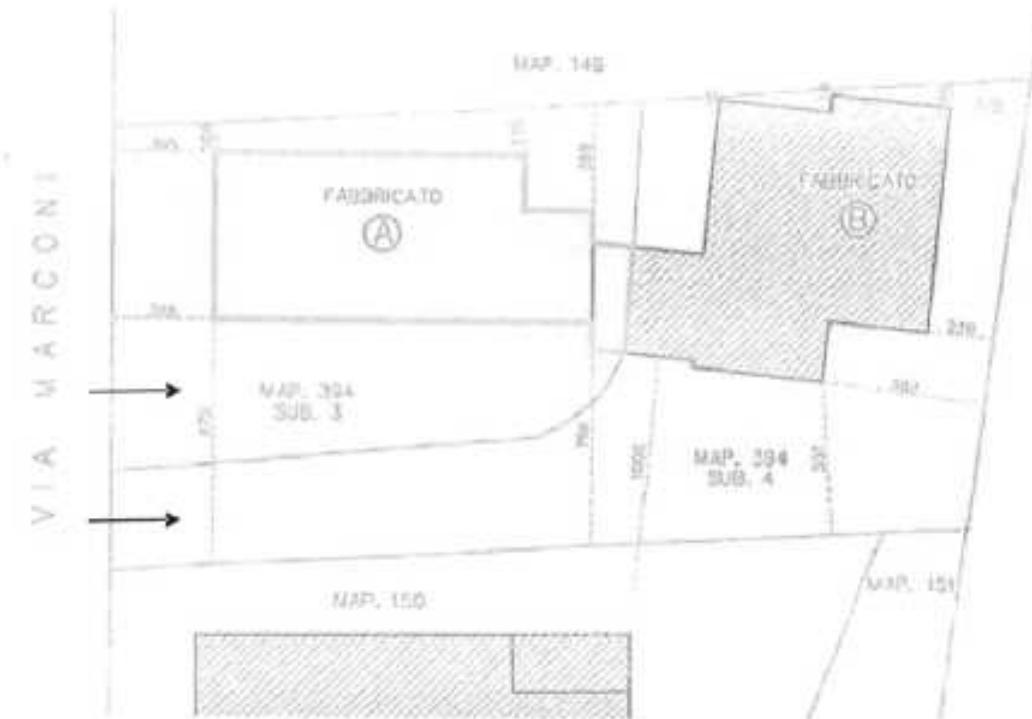
**nello stato di fatto in cui si trova** € **105.000,00**

**(euro-centocinque mila/00).**

**Beni in Comune di Campagna Lupia (VE)**  
**Via Guglielmo Marconi n. 28**

**Individuazione del Lotto unico**

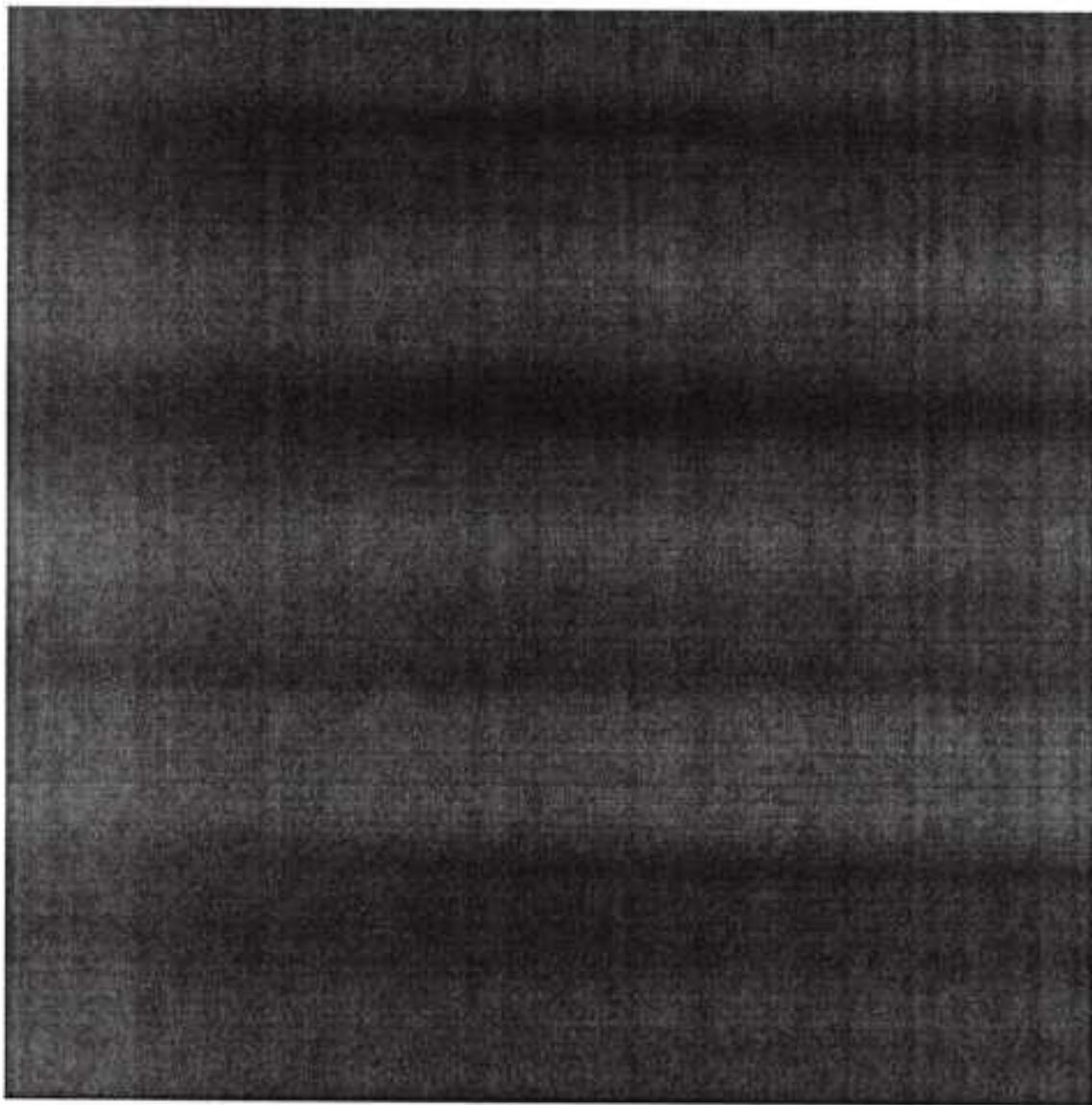
Si tratta di un'abitazione, con scoperto esclusivo di 130 mq catastali, contigua ad altra unità residenziale, sita in Comune di Campagna Lupia (VE), Via Guglielmo Marconi n. 28, a circa 500 metri dal Municipio del paese.



Nella planimetria sopra riportata si nota il Mappale 394, sul quale insistono gli edifici; l'abitazione pignorata, con lo scoperto esclusivo, è individuata con la lettera **A**, mentre l'edificio contiguo (di altra proprietà e non oggetto di stima) è indicato con la lettera **B**; le due frecce corrispondono agli accessi carrai ai due edifici da Via Marconi.

In allegato A2 si riporta l'estratto mappa catastale con individuato il Mappale 394 su cui insiste l'immobile in esame, oltre ad altro fabbricato non oggetto di stima.

**1) Generalità degli esecutati**



**Quota e tipologia del diritto**

Quota di 1/1 della piena proprietà

risultante dalla quota di 1/2 del Signor [REDACTED] e dalla quota di 1/2 della Signora [REDACTED], i quali hanno acquistato l'immobile oggetto di pignoramento, congiuntamente e per quote eguali ed indivise.

**Eventuali comproprietari**

Nessuno.

## 2) Completezza dei documenti di cui all'Art. 567 c.p.c.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata completa.

Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni si segnala che nei passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato, non risulta eseguita l'accettazione tacita di eredità, né nell'atto di compravendita datato 20.09.2001 rep. n. [REDACTED] del Notaio Roberto Agostini di Padova (si veda allegato C2) né nell'atto di compravendita datato 14.12.2006 rep. n. [REDACTED] del Notaio Diomede Fatigati di Padova (si veda allegato C1), mediante il quale gli esecutati sono divenuti proprietari (si veda anche Capitolo n. 5 "Atti di provenienza", a pagina 14).

Lo scrivente ritiene opportuna la precisazione sopra riportata qualora fosse necessario provvedere a effettuare un'accettazione tacita di eredità per l'immobile in oggetto.

## 3) Identificazione catastale dell'immobile

### Lotto Unico

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Servizi Catastali, l'immobile è identificato come segue:

#### Intestato

- [REDACTED] - Proprietà 1/2 -
- [REDACTED] - Proprietà 1/2 -

#### Catasto Fabbricati -

Comune di **Campagna Lupia (Codice: B493) – Via Guglielmo Marconi n. 28 –**  
**- Foglio 7 – Mappale 394 – Subalterno 3 – Categoria A/3** (abitazione con scoperto esclusivo), Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 79 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 112,07; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 24.04.2001 prot. n. [REDACTED].

Risulta depositato al Catasto di Venezia un elaborato planimetrico datato 24.04.2001 con prot. n. [REDACTED] che qui si riporta in allegato **B3**.

Al Catasto Terreni il Mappale 394 sul quale insiste l'immobile oggetto della presente relazione, oltre ad altro fabbricato non oggetto di stima, risulta Ente Urbano di 490 mq, si veda in allegato **B4** la visura catastale.

Conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale, in quanto l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione negli anni 2007/2008 con i seguenti lavori:

- chiusura del portico per la formazione di un locale ingresso e bagno;
- demolizione di alcuni divisorii per la formazione di un locale ripostiglio e per ampliamento del vano soggiorno;
- realizzazione di nuovo pavimento sopra quello esistente per il passaggio degli scarichi e del nuovo impianto elettrico;
- costruzione di rifodera nella parete Nord del soggiorno-pranzo;

tali interventi sono stati realizzati, contestualmente ad altre opere in difformità al titolo edilizio presentato nell'anno 2007 (Permesso di Costruire n. 14/07), le quali sinteticamente si riportano:

- a) realizzazione di una scala metallica per accesso a una porzione di sottotetto;*
- b) non realizzazione del disimpegno "anti-bagno" adiacente al soggiorno-pranzo;*
- c) realizzazione di una finestra nella parete Nord del vano ripostiglio;*
- d) demolizione di tramezza nel vano sottotetto soprastante il vano ripostiglio;*
- e) realizzazione di una finestra circolare a servizio del vano sottotetto;*
- f) costruzione di un box in lamiera a formazione di un ripostiglio nel lato Nord-Est dell'edificio;*

i lavori e le opere abusive sopra elencati sono stati eseguiti presumibilmente tra il 2007 e 2008, ma non è stata presentata nessuna variante in corso d'opera al Permesso di Costruire sopra citato.

Per quanto sopra non sussiste la conformità catastale; si quantifica un costo di circa Euro 1.000,00 (mille) per l'aggiornamento della planimetria e dell'elaborato planimetrico catastali; tale importo verrà detratto dal valore di stima.

#### 4) Confini dell'immobile

Con riferimento all'elaborato planimetrico datato 24.04.2001 prot. n. [REDACTED] (si veda allegato B3), l'immobile pignorato confina:

- a Nord con il Mappale 149;
- a Est con il Mappale 394 Subalterno 6;
- a Sud con il Mappale 394 Subalterno 4;
- a Ovest con Via Marconi.

#### 5) Atti di provenienza

L'immobile esaminato è stato oggetto dei seguenti atti notarili:

- Atto di compravendita datato 14.12.2006 rep. n. [REDACTED] e racc. n. [REDACTED] del Notaio Diomede Fatigati di Padova, trascritto a Venezia in data 11.01.2007 ai nn. R.G. [REDACTED] e R.P. [REDACTED], con il quale i Signori [REDACTED] hanno venduto ai Signori [REDACTED] che congiuntamente e per quote eguali ed indivise hanno acquistato, l'immobile oggetto della presente *relazione (porzione di fabbricato composta da ingresso, cucina, angolo cottura, una stanza, disimpegno e servizio con annesso cortile di pertinenza in proprietà esclusiva sita al piano terra)*.

Nel sopra citato atto viene riportato quanto segue:

\* *"La vendita segue nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggi si trova con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive e comprende la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra cui il suolo su cui sorge il fabbricato e quello ad esso circostante. Gli acquirenti dichiarano di impegnarsi a non collocare a sud del fabbricato compravenduto piante od altro ad un'altezza superiore a un metro. Gli acquirenti si dichiarano edotti che le tubazioni degli scarichi per le acque bianche e nere sono in comunione con la vicina abitazione con la corrispondente servitù di utilizzo degli scarichi con facoltà di accesso per visionare il pozetto e il contatore elettrico e del gas in prossimità della muretta perimetrale stradale, servitù costituita con atto*

autenticato dal notaio Roberto Agostini di Padova in data 20 settembre 2001 ai numeri [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P.. Viene pattuito l'obbligo di contribuire nella quota di un mezzo alle spese di manutenzione pulizie. "

Si evidenzia che i Signori [REDACTED] al momento dell'acquisto dell'immobile, hanno dichiarato "di non essere allo stato coniugati".

In allegato **C1** si riporta la copia dell'atto notarile e della relativa Nota di Trascrizione.

- Atto di compravendita datato 20.09.2001 rep. n. [REDACTED] e racc. n. [REDACTED] del Notaio Roberto Agostini di Padova, trascritto a Venezia in data 03.10.2001 ai nn. R.G. [REDACTED] e R.P. [REDACTED], mediante il quale la Signora [REDACTED] ha venduto ai Signori [REDACTED] [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione (*fabbricato abitativo al piano terra con annesso cortile pertinenziale*).

Nel sopra citato atto viene riporto quanto segue:

\* "Nella vendita è compresa la proprietà dell'area sottostante ed adiacente il fabbricato in oggetto, come sopra identificata. La parte acquirente dichiara di impegnarsi a non collocare a sud del fabbricato compravenduto piante od altro ad un'altezza superiore ad un metro. La stessa parte acquirente si dichiara edotta che le tubazioni degli scarichi per le acque bianche e nere sono in comunione con la vicina abitazione. A riguardo la parte venditrice si riserva a carico della particella 394 sub. 3 ed a favore della sua residua proprietà identificata nel Catasto dei Fabbricati con la particella 394 sub. 5 la corrispondente servitù di utilizzo degli scarichi con facoltà di accesso per visionare il pozetto e il contatore elettrico e del gas in prossimità della muretta perimetrale stradale. Viene pattuito l'obbligo di contribuire nella quota di 1/2 (un mezzo) alle spese di manutenzione e pulizie."

A maggior chiarimento si riporta in allegato **C2** la copia dell'atto notarile e in allegato **C3** la Nota di Trascrizione presentata all'ufficio competente in data 03.10.2001 R.G. n. [REDACTED] e R.P. n. [REDACTED], quale costituzione di diritti reali a titolo gratuito, nella cui Sezione D si legge: "La Signora [REDACTED] si è riservata a carico della particella 394 sub. 3 ed a favore della residua proprietà identificata nel Catasto dei Fabbricati

*con la particella 394 sub. 5 la corrispondente servitù di utilizzo degli scarichi con facoltà di accesso per visionare il pozetto e il contatore elettrico e del gas in prossimità della muretta perimetrale stradale. "*

Lo scrivente segnala che nel suddetto atto notarile viene precisato che alla Signora [REDACTED] l'immobile è pervenuto " *per successione legittima in morte di* [REDACTED] *deceduto in data* [REDACTED], *giusta dichiarazione di successione registrata* presso l'Ufficio del Registro di Mestre in data 3 luglio 2001 al numero 39 e Vol. 612 ", (ma trascritta alla Conservatoria di Venezia solo in data 17.02.2003 ai nn. R.G. [REDACTED] e R.P. [REDACTED]; non viene però citata alcuna accettazione tacita di eredità.

Lo scrivente ha rilevato inoltre presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia .:

- Certificato di Denunciata Successione, Atto amministrativo presentato all'Ufficio di Mestre il 08.06.2001 rep. n. [REDACTED] dell'Ufficio del Registro di Venezia, trascritto a Venezia in data 17.02.2003 ai nn. R.G. [REDACTED] e R.P. [REDACTED]; in tale documento viene indicato anche l'immobile oggetto della presente stima (Foglio 7 – Mappale 394 Subalterno 3), oltre ad altri immobili, si veda in allegato C4 la Nota di Trascrizione.

- Accettazione tacita di eredità, Atto Notarile Pubblico datato 17.11.2015 rep. n. 1523/1368 del Notaio Carlo Martucci di Mogliano Veneto (TV), trascritto a Venezia in data 24.11.2015 ai nn. R.G. [REDACTED] e R.P. [REDACTED]; in tale documento non viene indicato l'immobile oggetto della presente stima (Foglio 7 – Mappale 394 Subalterno 3), ma sono presenti altre unità immobiliari, si veda in allegato C5 la Nota di Trascrizione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno evidenziare le informazioni sopra riportate, qualora fosse eventualmente necessario provvedere a un'accettazione tacita di eredità per il Subalterno 3.

## 6) Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dalla Signora [REDACTED] e dai figli, come si evince dal Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Campagna Lupia in data 27.10.2025 (si veda allegato A4)

Non sussistono contratti di affitto / locazione.

**7) Destinazione Urbanistica**

Inquadramento Urbanistico dell'immobile:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Il Comune di Campagna Lupia è dotato di Piano degli Interventi (P.I.)
<b>Zona omogenea:</b>	<b>Zona B - Residenziale</b> Sottozona B3
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<b>Articolo n° 19 - Zona B</b> <b>Sottozona B3</b> <b>INTERVENTI AMMESSI</b> - Diretti come definiti all'art. 3 – comma 1 lettere a), b), c), d), e) del D.P.R. n. 380/01; - Ristrutturazione Urbanistica, come definita all'art. 3 – comma 1 lettera f) del D.P.R. n. 380/01, subordinata all'approvazione di un P.U.A.; <b>DESTINAZIONI D'USO</b> - Residenziale; - Artigianato di servizio; - Turistico; - Commerciale con i limiti definiti dalle Leggi Regionali in materia; - Direzionale.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	<b>NO</b>
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità ?</b>	<b>NO</b>
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari ?</b>	<b>NO</b>
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PI:</b>	<b>SI</b>

In allegato **D1** si riporta lo stralcio del Piano degli Interventi (P.I.), e l'Art. 19 delle Norme Tecniche Operative.

**8) Regolarità Edilizia**

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campagna Lupia, risultano presentate / rilasciate, per l'immobile oggetto della presente relazione, costruito anteriormente al 1° settembre 1967, i seguenti documenti:

pratiche edilizie desunte dall'atto di provenienza datato 14.12.2006 rep. n. 61009 del

Notaio Diomede Fatigati di Padova:

- Licenza Edilizia n. [REDACTED] del 22.03.1963;
- Abitabilità del 22.09.1970;
- Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 17.02.2000 e successiva variante in sanatoria n. 8/01 del 08.02.2001 prot. n. [REDACTED];

pratiche edilizie citate dall'Ufficio Tecnico Comunale, ma non rilasciate in copia:

- Sanatoria edificio residenziale P.E. n. [REDACTED] 2007 con rilascio di Permesso in sanatoria n. [REDACTED] 2007;
- Sanatoria passo carraio e pedonale P.E. n. [REDACTED] 2002 con rilascio di Permesso in sanatoria n. [REDACTED] 2004;

pratica edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale allo scrivente:

- Permesso di Costruire n. [REDACTED] 07 del 08.03.2007 prot. n. [REDACTED] Pratica Edilizia n. [REDACTED] 2007, per ristrutturazione di un edificio residenziale, a nome dei Signori [REDACTED] [REDACTED] si veda in allegato E1 la copia del documento, completo degli elaborati grafici;
- Denuncia di Inizio Lavori relativa al sopra citato Permesso, con la quale veniva dichiarata la data del 17.03.2007 per l'inizio lavori, si veda in allegato E2 la copia del documento.

Si segnala che rispetto al Permesso di Costruire n. [REDACTED] 07 alcune opere sono state realizzate in difformità, presumibilmente tra gli anni 2007/2008.

I lavori dichiarati nella relazione tecnica allegata alla richiesta del Permesso di Costruire n. [REDACTED] 07 risultano essere i seguenti:

- la chiusura del portico per la formazione di un locale ingresso e bagno;
- la demolizione di alcuni divisorii per la formazione di un locale ripostiglio e ampliamento del vano soggiorno;
- realizzazione di nuovo pavimento sopra quello esistente per il passaggio degli scarichi e del nuovo impianto elettrico;
- costruzione di rifodera nella parete nord del soggiorno-pranzo.

Sulla scorta della documentazione edilizia approvata dall'Ufficio Tecnico comunale, lo

scrivente ha eseguito dei sopralluoghi allo scopo di verificare la conformità edilizia. Effettuati i rilievi e confrontati gli stessi con lo stato autorizzato, ha riscontrato delle discrepanze.

Sinteticamente si riportano le opere in difformità al titolo edilizio del 2007:

- a) realizzazione di una scala metallica per accesso a una porzione di sottotetto;*
- b) non realizzazione del disimpegno "anti-bagno" adiacente al soggiorno-pranzo;*
- c) realizzazione di una finestra nella parete Nord del vano ripostiglio;*
- d) demolizione di tramezza nel vano sottotetto soprastante il vano ripostiglio;*
- e) realizzazione di una finestra circolare a servizio del vano sottotetto;*
- f) costruzione di un box in lamiera a formazione di un ripostiglio nel lato Nord-Est dell'edificio;*

a miglior chiarimento, si riportano in allegato:

01 – stato concessionato;

02 – stato concessionato;

03 – rilievo stato di fatto;

04 – rilievo stato di fatto;

05 – rilievo difformità;

06 – rilievo di difformità;

07 – rilievo di difformità;

Il Permesso di Costruire n. ■■/07 non è mai stato chiuso, pertanto è decaduto.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Per completare la pratica decaduta, è necessario presentare una nuova pratica edilizia da concordare con l'Ufficio Tecnico.

Lo scrivente ritiene che tale nuova pratica potrebbe essere una S.C.I.A. in sanatoria a completamento opere con la successiva richiesta di Agibilità.

Per i suddetti vari adempimenti lo scrivente prevede un costo di circa Euro 8.000,00 (ottomila) comprese le eventuali sanzioni amministrative, i diritti di segreteria da versare al Comune e le spese tecniche; tale importo verrà detratto dal valore di stima.

### 9) Gravami e Oneri

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha potuto riscontrare che a carico dell'immobile oggetto della presente relazione, figurano le seguenti formalità pregiudizievoli:  
(in allegato **F1** si riportano gli elenchi sintetici delle formalità richiesti con l'ausilio dei dati catastali e dei nominativi):

#### ISCRIZIONI

- In data **11.01.2007** ai nn. R.G. [REDACTED] e R.P. [REDACTED] – **Ipoteca Volontaria** per la somma complessiva di Euro 300.000,00 (Capitale Euro 150.000,00), derivante dal Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 14.12.2006 rep. n. [REDACTED] del Notaio Diomede Fatigati di Padova, a favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l. – con sede in Verona (VR) – Codice Fiscale 03231270236, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, relativamente all'immobile oggetto della presente relazione.

In allegato **F2** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese per cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 35,00.

#### TRASCRIZIONI

- In data **19.08.2025** ai nn. R.G. [REDACTED] e R.P. [REDACTED] – **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario datato 18.07.2025 rep. n. [REDACTED] dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia, a favore di Banco BPM S.p.A. – con sede in Milano (MI) – Codice Fiscale 09722490969, contro [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, relativamente all'immobile oggetto della presente relazione.

In allegato **F3** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese per cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 294,00.

### 10) Descrizione dell'immobile

Campagna Lupia è un Comune italiano della Provincia di Venezia, caratterizzato da un territorio rurale e lagunare, con paesaggi tipici formati da campi coltivati, canali e valli da pesca. L'abitazione pignorata si trova in zona urbanizzata, dotata di servizi e opere

pubbliche, è accessibile direttamente da Via Guglielmo Marconi al civico n. 28. La posizione è favorevole essendo ubicata a circa 500 metri dal Municipio del paese.

Calcolo Superficie Netta di Pavimento

L'abitazione consta di:

- |                       |          |   |
|-----------------------|----------|---|
| 1) – ingresso         | mq 4,47  | H = 2,68  |
| 2) – soggiorno-pranzo | mq 21,72 | H = 2,68  |
| 3) – bagno_1          | mq 7,76  | Hmin.= m. 2,08, H max.=m. 2,64 (Hm. 2,36)               |
| 4) – ripostiglio      | mq 9,80  | H = 2,52 (sotto-trave) e H = 272<br>(soffitto tavolato) |
| 5) – camera           | mq 15,80 | H = 2,66  |
| 6) – bagno_2          | mq 4,00  | H = 2,68  |

**Somma S.N.P. mq 63,55**

La Superficie Netta di Pavimento risulta di mq 63,55.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile in oggetto sono:

- fondazioni a T rovescia collegate tra loro, pilastri e cordoli in cemento armato;
- struttura portante di tipo tradizionale con murature in laterizio forato, intonacato lato interno e rivestito esternamente con pannello polistirolo da cm 5 con rasatura superficiale;
- solaio tipo "Bausta" con pignatte e tralicci con getto di riempimento in calcestruzzo con rete metallica elettrosaldata;
- la copertura dell'edificio è a falde scomposte; questa tipologia era tipica degli anni 1960 / 1970 in quanto imitava alcune tipologie di case americane; la copertura ha manto in coppi con pluviali e grondaie in rame;
- zona giorno e ingresso con pavimenti in piastrelle di grande formato con posa in diagonale;
- bagno con piastrelle in marmo da cm 10x10 posate in ortogonale;
- camere con pavimento in piastrelle di ceramica posate in diagonale;
- ingresso con porta blindata rivestita in legno laccato verde, serratura a più mandate;
- porte interne in legno tamburato e impiallacciato con laminato tinta noce chiaro;
- i serramenti sono in legno tipo mogano con vetro-camera e protezione esterna con scuri in legno con apertura alla "padovana" di recente installazione completi di accessori;

- bagno\_1 con water, bidet, lavabo, vasca; pareti con rivestimento parietale con piastrelle in marmo da cm 10x10 altezza un metro circa;
- bagno\_2 con lavabo, water, bidet e doccia; pavimento e rivestimenti parietali con piastrelle posate in diagonale;
- l'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia a gas; risulta completo e funzionante salvo verifica di conformità alle nuove normative;
- l'impianto elettrico è funzionante salvo verifica di conformità alle nuove normative;
- la scala di accesso al sottotetto è stata realizzata con struttura portante in acciaio verniciato bianco e le pedate dei gradini sono in tavolato di legno massiccio;
- il sottotetto non è abitabile ed è adibito a ripostiglio;
- si evidenzia che l'impianto fognario è comune all'abitazione oggetto di stima e all'abitazione contigua di altra proprietà e le spese di manutenzione per pulizia e interventi vari sono a carico di entrambi nella misura di 1/2 ciascuno;;
- l'impianto idrico / sanitario è funzionante; salvo verifica di conformità alle nuove normative;
- il passo carraio è dotato di cancello scorrevole motorizzato;
- l'area esterna antistante l'accesso carraio è pavimentata con mattonelle in cemento, ed è adibita a parcheggio auto scoperto;
- si evidenzia che la pavimentazione dell'abitazione è rialzata di circa 30 cm rispetto alla quota esterna;
- l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica su Via Marconi (si veda all. E3).

A completamento di quanto sin qui descritto, in allegato **M1** si riporta la documentazione fotografica.

### 11) Consistenza dell'immobile

Per Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% quelle interne ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà.

Calcolo Superficie Commerciale

m 11,20 x 6,10 =	mq 68,32	mq 68,32
m 2,50 x 4,10 =	mq 10,25	mq 10,25
Ripostiglio a confine	mq 4,00	mq 4,00
Area scoperta mq 130	10% su mq 25 =	mq 2,50
Differenza su mq 105	2% su mq 105=	mq 2,10
Consistenza Totale		mq 87,17

Schema riepilogativoTabella n. 1

Destinazione	Parametro	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione al piano terra	Superficie Lorda	0	mq 87,17	1,00	87,17	€ 1.240,00
scoperto esclusivo	Superficie Lorda	mq 25 x 0,1 mq 105 x 0,02	2,50 mq 2,10 mq	0,10 0,02	4,60	€ 1.240,00
0,02					91,77	

Superficie Commerciale Vendibile arrotondata **mq 92****12) Valutazione dell'immobile**

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

Le verifiche di mercato sono state eseguite mediante:

- A) - **indagini indirette** con analisi dei valori contenuti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e altre fonti;
- B) - **indagini dirette**, finalizzate ad acquisire atti di compravendita di immobili simili a quelli in esame.

**A) - Indagini indirette**

Le indagini indirette sono consistite nell'analisi dei valori di mercato contenuti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari, in particolare:

- 1) - valori di mercato registrati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari



dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

**A) Valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate;**  
nel predetto Osservatorio, per il Comune di Campagna Lupia;

- Semestre: 1/2025;
  - Zona: Centrale/Capoluogo;
  - Codice di zona: B1;
  - microzona catastale n. 1;
  - Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
  - Destinazione: Residenziale

Nel suddetto Osservatorio, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione:

- stato conservativo **ottimo**, i seguenti valori unitari:  
Abitazioni: Minimo €/mq 1.100,00 – Massimo €/mq 1.450,00
  - stato conservativo **normale**, i seguenti valori unitari:  
Abitazioni: Minimo €/mq 750,00 – Massimo €/mq 1.100,00

si veda allegato H1.

B) Valori rilevati su "Borsinoimmobiliare.it"

Per il Comune di Campagna Lupia, in zona Capoluogo, Via Guglielmo Marconi n. 28, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo buono, i seguenti valori unitari:

- Abitazioni

- Valore minimo	€/mq	991,00
- Valore medio	€/mq	1.137,00
- Valore massimo	€/mq	1.283,00

si veda allegato H2

### B) - Indagini dirette

Le indagini dirette sono state finalizzate ad acquisire atti di compravendita di abitazioni simili con Categoria Catastale A/3, nelle immediate vicinanze del bene oggetto di stima. Dalle analisi espletate sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

**1) Atto di Compravendita rep. n. N.D. Anno 2024 – Settembre**

**Indirizzo:** Via XX Settembre, n. 13A  
**Foglio 10** Mappale 853  
**Categoria** A/3 + C/6 (abitazione + garage)  
**Superficie Commerciale:** mq 112,85  
**Prezzo:** € 135.000,00  
**Prezzo medio:** €/mq 1.096,28

In allegato **L1** si riporta la scheda dell'atto di compravendita.

**2) Atto di Compravendita rep. n. N.D. Anno 2022 – Luglio**

**Indirizzo:** Via Repubblica n. 21  
**Foglio 9** Mappale 1141  
**Categoria** A/3 (abitazione)  
**Superficie Commerciale:** mq 85,00  
**Prezzo:** € 100.000,00  
**Prezzo medio:** €/mq 1.176,47

In allegato **L2** si riporta la scheda dell'atto di compravendita.

**3) Atto di Compravendita rep. n. 15123. Anno 2024 – Aprile**

**Indirizzo:** Via Guglielmo Marconi S.n.c.  
**Foglio 14** Mappale 36  
**Categoria** A/3 + C/6 (abitazione + garage)  
**Superficie Commerciale:** mq 95,87  
**Prezzo:** € 110.000,00  
**Prezzo medio:** €/mq 1.147,39

In allegato **L3** si riporta la scheda dell'atto di compravendita.

**4) Atto di Compravendita rep. n. N.D. Anno 2022 – Luglio**

**Indirizzo:** Via Gramsci n. 32  
**Foglio 10** Mappale 209  
**Categoria** A/3 (abitazione)  
**Superficie Commerciale:** mq 77,00

Prezzo: € 115.000,00

Prezzo medio: €/mq 1.493,51

In allegato **L4** si riporta la scheda dell'atto di compravendita.

Tabella n. 2					
RIEPILOGO ATTI COMPROVENDITE ABITAZIONI					
n°	Zona	Sup. mq	Prezzo €	€/mq	Allegato
1	Via XX Settembre n. 13A	112,85	135.000,00	1.196,28	<b>L1</b>
2	Via Repubblica n. 21	85,00	100.000,00	1.176,47	<b>L2</b>
3	Via Guglielmo Marconi s.n.c.	95,87	110.000,00	1.147,39	<b>L3</b>
4	Via Gramsci n. 32	77,00	115.000,00	1.493,51	<b>L4</b>
<b>Somma</b>		<b>370,72</b>	<b>460.000,00</b>	-	-
Valore medio (€ 460.000,00 : mq 370,72) =				<b>1.240,83</b>	

Precisazioni

Dai valori rilevati negli atti di compravendita di immobili presenti nelle immediate vicinanze del bene da stimare, si estrapola il seguente valore medio:

€ 460.000,00 : mq 370,72 = €/mq 1.240,83

**Valore medio arrotondato €/mq 1.240,00**

Nella valutazione sono stati inoltre considerati i seguenti fattori:

Fattori esterni

- zona urbanistica ricadente in ambito con presenza di immobili a destinazione con prevalenza a residenziale;
- ubicazione e posizione rispetto ai servizi;
- sistema viario di accesso all' immobile oggetto di stima;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità dei beni.

Fattori specifici

- immobile a destinazione residenziale con difformità edilizie da sanare;
- vetustà dell'immobile;
- assenza di garage, ma possibilità di parcheggio sullo scoperto esclusivo.



### GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente nella valutazione ha inteso valorizzare l'immobile attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura esecutiva. Nel caso de bene in esame, considerati i fattori esterni e i fattori specifici, il valore di mercato medio unitario è stato così individuato:

#### Lotto unico:

#### **abitazione con scoperto esclusivo**

Valore di mercato medio **€/mq 1.240,00**

Determinazione del più probabile valore commerciale:

mq 92 x €/mq 1.240,00 =	€	114.080,00
-------------------------	---	------------

a detrarre:

- costi per aggiornamento catastale	€	-	1.000,00
-------------------------------------	---	---	----------

- costi per pratica S.C.I.A. in Sanatoria con la richiesta	€	-	8.000,00
--	---	---	----------

di Agibilità	€	-	8.000,00
--------------	---	---	----------

Restano	€	105.080,00
---------	---	------------

**Valore finale arrotondato del Lotto, al netto delle detrazioni /**

**decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova**      **€**      **105.000,00**

*(Euro-cento-cinque-mila/00)*

#### **13) Spese condominiali**

Non ci sono spese condominiali.

Le spese di manutenzione e pulizia dell'impianto fognario, come riferito dalla Signora

, vengono suddivise al 50% tra le due abitazioni che insistono nel Mappale 394.

#### 14) Attestato di Prestazione Energetica

Lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile; il costo per la redazione del suddetto documento è di circa Euro 150,00 (centocinquanta).

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

La cessione dell'immobile sarà soggetta ad Imposta di Registro con l'applicazione della seguente aliquota:

*Nel caso di richiesta di 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:*

*1) Prima casa e/o relative pertinenze – vendita da privato:*

Imposta di Registro:	2 % (con il minimo di € 1.000,00)
Imposta ipotecaria:	€ 50,00
Imposta catastale:	€ 50,00
Imposta di bollo:	esente
Tassa ipotecaria:	esente
Voltura catastale:	esente

*2) Fabbricato abitativo o non abitativo e/o relative pertinenze (diverso dalla Prima casa) – vendita da privato:*

Imposta di Registro:	9 % (con il minimo di € 1.000,00)
Imposta ipotecaria:	€ 50,00
Imposta catastale:	€ 50,00
Imposta di bollo:	esente
Tassa ipotecaria:	esente
Voltura catastale:	esente

#### 16) Valutazione della sola quota indivisa

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile.

### 17) Elenco Allegati

- A1) Giuramento dell'esperto
- A2) Estratto mappa catastale
- A3) Certificato di residenza Signo [REDACTED]
- A4) Certificato contestuale di residenza e stato famiglia Signora [REDACTED] e figli
- A5) Estratto per riassunto atto di matrimonio
- B1) Visura catastale Catasto Fabbricati
- B2) Pianimetria catastale dell'immobile
- B3) Elaborato planimetrico
- B4) Visura catastale Catasto Terreni
- C1) Atto di compravendita datato 14.12.2006
- C2) Atto di compravendita datato 20.09.2001
- C3) Nota di Trascrizione datata 03.10.2001
- C4) Nota di Trascr. relativa al Certificato di denunciata successione
- C5) Nota di Trascr. relativa all'accettazione tacita di eredità dell'immobile confinante
- D1) Stralcio del Piano degli Interventi con relative norme
- E1) Permesso di Costruire n. [REDACTED]/07
- E2) Denuncia di Inizio Lavori
- E3) Schema fognario
- da 01 a 07) Rilievi difformità
- F1-F2-F3) Formalità pregiudizievoli
- H1-H2) Quotazioni OMI e Borsinoimmobiliare
- da L1 a L4) Schede atti di compravendita comparabili
- M1) Documentazione fotografica

## 18) Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Descrizione	<b>Abitazione, con scoperto esclusivo di 130 mq catastali, in Comune di Campagna Lupia (VE), Via Guglielmo Marconi n. 28, a circa 500 metri dal Municipio del paese</b>
Diritto reale stagglito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà
Identificativo catastale	Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali – <b>Catasto Fabbricati -</b> Comune di <b>Campagna Lupia (Codice: B493) – Via Guglielmo Marconi n. 28 – Foglio 7 – Mappale 394 – Subalterno 3 – Categoria A/3</b> (abitazione con scoperto esclusivo), Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 79 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 112,07.
Valore di stima	<b>Valore finale arrotondato del Lotto, al netto delle detrazioni / decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova</b> <b>€ 105.000,00</b>

Data generazione:  
09 novembre 2025

L'esperto alla stima  
**Arch. Stefano Barbazza**

