
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. 98/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-11-2024

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa IVANA MORANDIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Campolongo Maggiore (VE)
Lotto 001 - casa in costruzione al grezzo, annessi
agricoli, terreno agricolo

Esperto alla stima: Arch. Margherita Maggiolo
Codice fiscale: MGGMGH65R45L736I
Studio in: Via Aleardi 41 - 30172 Mestre - Venezia
Telefono: 041 2381016
Email: margheritamaggiolo@guarinonimaggiolo.it
Pec: margherita.maggiolo@archiworldpec.it

INDICE

Riassunto di perizia	pg.	04
Elenco quesiti	pg.	08
Premessa	pg.	10

LOTTO 1

QUESITO n.1 - Completezza documentazione	pg.	11
QUESITO n.2 - Generalità esecutato	pg.	11
QUESITO n.3 - Individuazione dei beni pignorati	pg.	11
QUESITO n.4 - Regolarità urbanistica	pg.	15
QUESITO n.5 - Stato di possesso e provenienza	pg.	40
QUESITO n.6 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pg.	43
QUESITO n.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione....	pg.	46
QUESITO n.8 - Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima..	pg.	47
QUESITO n.9 - Valutazione della sola quota indivisa	pg.	53
QUESITO n.10 - Gestione allegati	pg.	53
QUESITO n.11 - Specifica se l'immobile è soggetto ad Iva	pg.	55
QUESITO n.12 - Schema identificativo dei beni da apporre all'asta	pg.	55

LOTTO 2

QUESITO n.1 - Completezza documentazione	pg.	57
QUESITO n.2 - Generalità esecutato	pg.	57
QUESITO n.3 - Individuazione dei beni pignorati	pg.	57
QUESITO n.4 - Regolarità urbanistica	pg.	58
QUESITO n.5 - Stato di possesso e provenienza	pg.	61
QUESITO n.6 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pg.	62
QUESITO n.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione....	pg.	63

QUESITO n.8 - Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima..	pg.	63
QUESITO n.9 - Valutazione della sola quota indivisa	pg.	64
QUESITO n.10 - Gestione allegati	pg.	65
QUESITO n.11 - Specifica se l'immobile è soggetto ad Iva	pg.	66
QUESITO n.12 - Schema identificativo dei beni da apporre all'asta	pg.	67

Riassunto Perizia

Bene: Via Lova n.16 – località S.Maria Assunta - Campolongo Maggiore (VE) - 30010

Descrizione generica: compendio immobiliare costituito da fabbricato abitativo in costruzione, fabbricati agricoli (magazzini, ricoveri, depositi), terreni agricoli incolti.

IDENTIFICATIVO LOTTO: 001 - casa in costruzione al grezzo (corpo A), annessi agricoli (corpi B,C), terreno (corpo C).

Corpo A fabbricato residenziale in costruzione: Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: Santa Maria Assunta, Via Lova n.16

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Venezia in data 18/03/2024 ai nn. 11077/8269; Immobili pignorati in comune di Campolongo Maggiore individuati al Catasto Fabbricati al fg.10 part.1445 subb.2-3-4, al Catasto Terreni fg.10 partt.1572-1574.

- Descrizione onere: costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22653/14932; con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carraio al terreno di cui al mappale 1060 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga m.9 e ricadente all'interno dei mappali 1059 (oggi compreso nel mapp.1445) e 1058.

- Descrizione onere: costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22652/14931; Con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carraio al terreno e al fabbricato di cui mappali 1059, 213 (da cui deriva mapp.1574), 214 (da cui deriva mapp.1572), 1061 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga metri 9 e ricadente all'interno dei mappali 1056-1058;

- Descrizione onere: vincolo inedificabilità; trascritto a Venezia in data 03/10/1991 ai nn. 19851/13842; vincolo riguardante i fondi 213-214-439-597-598-616-751-752.

Corpo B autorimessa: Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: Santa Maria Assunta, Via Lova

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Venezia in data 18/03/2024 ai nn. 11077/8269; Immobili pignorati in comune di Campolongo Maggiore individuati al Catasto Fabbricati al fg.10 part.1445 subb.2-3-4, al Catasto Terreni fg.10 partt.1572-1574.

- Descrizione onere: costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22653/14932; con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carroia al terreno di cui al mappale 1060 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carroia per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga m.9 e ricadente all'interno dei mappali 1059 (oggi compreso nel mapp.1445) e 1058.

- Descrizione onere: costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22652/14931; Con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carroia al terreno e al fabbricato di cui mappali 1059, 213 (da cui deriva mapp.1574), 214 (da cui deriva mapp.1572),1061 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carroia per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga metri 9 e ricadente all'interno dei mappali 1056-1058;

- Descrizione onere: vincolo inedificabilità; trascritto a Venezia in data 03/10/1991 ai nn. 19851/13842; vincolo riguardante i fondi 213-214-439-597-598-616-751-752.

Corpo C magazzini agricoli: Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: Santa Maria Assunta, Via Lova

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Venezia in data 18/03/2024 ai nn. 11077/8269; Immobili pignorati in comune di Campolongo Maggiore individuati al Catasto Fabbricati al fg.10 part.1445 subb.2-3-4, al Catasto Terreni fg.10 partt.1572-1574.

- Descrizione onere: costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22653/14932; con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carroia al terreno di cui al mappale 1060 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carroia per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga m.9 e ricadente all'interno dei mappali 1059 (oggi compreso nel mapp.1445) e 1058.

- Descrizione onere: costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22652/14931; Con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carroia al terreno e al fabbricato di cui mappali 1059, 213 (da cui deriva mapp.1574), 214 (da cui deriva mapp.1572),1061 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carroia per veicoli di qualsiasi genere attraverso una

striscia di terreno larga metri 9 e ricadente all'interno dei mappali 1056-1058;

- Descrizione onere: vincolo inedificabilità; trascritto a Venezia in data 03/10/1991 ai nn. 19851/13842; vincolo riguardante i fondi 213-214-439-597-598-616-751-752.

Corpo D terreno agricolo: Campolongo Maggiore (VE) CAP: 35020 frazione: Santa Maria Assunta, Via Lova
Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Venezia in data 18/03/2024 ai nn. 11077/8269; Immobili pignorati in comune di Campolongo Maggiore individuati al Catasto Fabbricati al fg.10 part.1445 subb.2-3-4, al Catasto Terreni fg.10 partt.1572-1574.

- Descrizione onere: costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22653/14932; con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carroia al terreno di cui al mappale 1060 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carroia per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga m.9 e ricadente all'interno dei mappali 1059 (oggi compreso nel mapp.1445) e 1058.

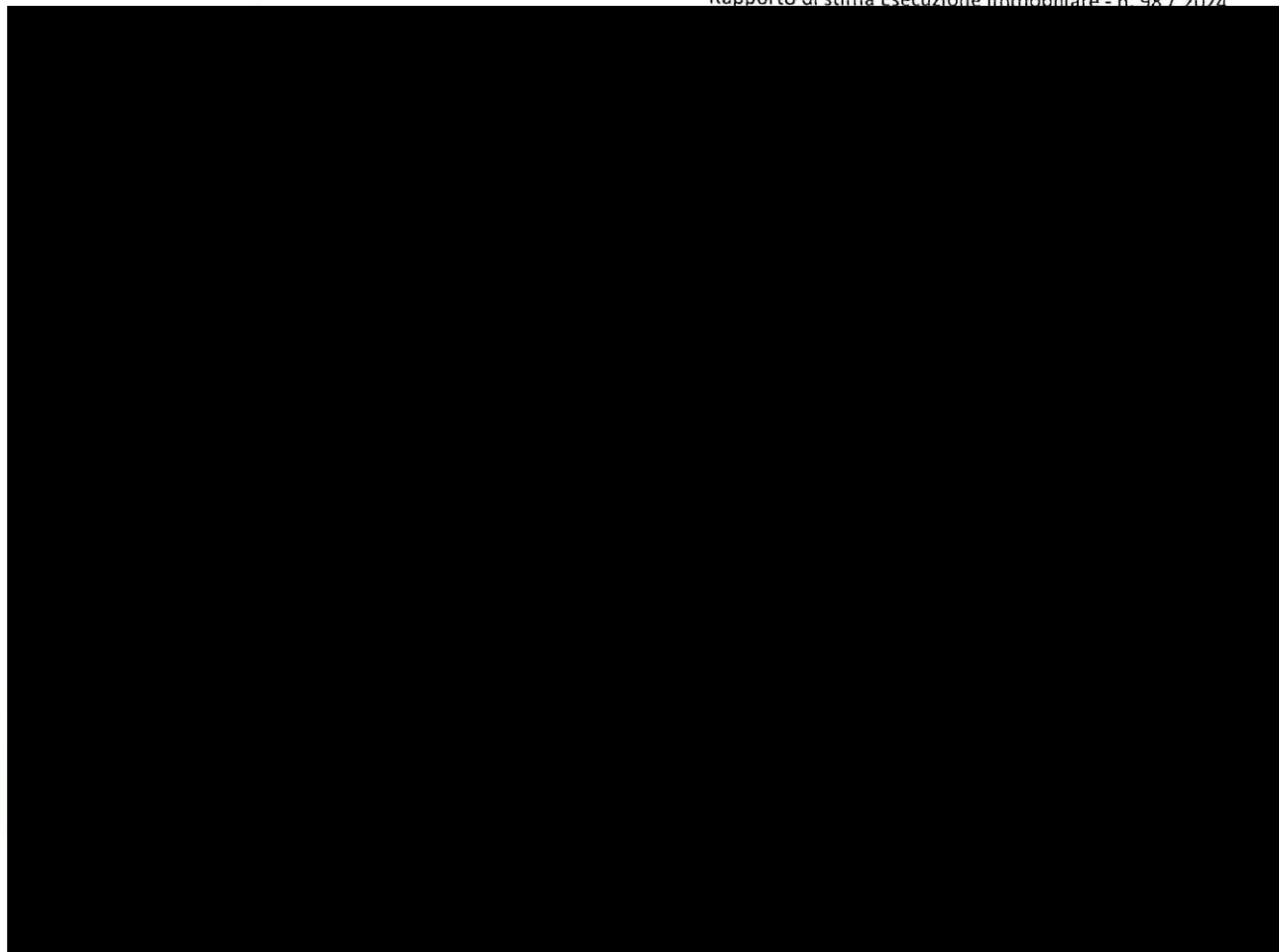
- Descrizione onere: costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22652/14931; Con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carroia al terreno e al fabbricato di cui mappali 1059, 213 (da cui deriva mapp.1574), 214 (da cui deriva mapp.1572), 1061 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carroia per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga metri 9 e ricadente all'interno dei mappali 1056-1058;

- Descrizione onere: vincolo inedificabilità; trascritto a Venezia in data 03/10/1991 ai nn. 19851/13842; vincolo riguardante i fondi 213-214-439-597-598-616-751-752.

Valore lotto:

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

€343.091,00



Sommario

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

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

Quesiti

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

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

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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 ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto

Premessa

Io sottoscritta arch. Margherita Maggiolo, con studio in Mestre Venezia, Via A. Aleardi 41, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n.2002, iscritta nell'elenco dei CTU del Tribunale di Venezia al n.147, in data 23/05/2024 ricevevo notifica della nomina quale stimatore dei beni appresi alla citata E.I.98 2024 dal Giudice per le Esecuzioni dott.ssa Ivana Morandin.

In data 28/05/2024 prestavo giuramento telematico.

Il G.E. fissava il termine per la redazione ed il deposito dell'elaborato peritale nel 30 esimo giorno antecedente all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. nonché ex art.600 c.p.c al 19/11/2024, quindi al 18/10/2024. In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, effettuato il primo accesso con il custode nominato in data 25/06/2024, ha provveduto ad ispezionare il compendio immobiliare pignorato a mezzo sopralluogo del 24/07/2024 e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso la P.A. preposta. Ha effettuato l'accesso atti edilizi, avuto colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Campolongo Maggiore, ha presentato formalmente richiesta di parere preventivo alla P.A. per le problematiche emerse in fase di verifica della legittimità edilizia. Ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Segnalava la non continuità delle trascrizioni. Il Giudice disponeva la sospensione delle operazioni di stima.

In data 15/04/2025 il Giudice invitata il perito stimatore a riprendere le operazioni di stima, fissava nuova udienza il 16/09/2025 avvisando l'esperto di provvedere al deposito della relazione di stima 30 giorni prima dell'udienza, ovvero al 15/08/2025.

La scrivente, rinnovato il sopralluogo ed il rilievo fotografico nei luoghi oggetto di esame, rinnovata la domanda di C.D.U., già rilasciato ma prossimo alla scadenza, ultimate le indagini, depositava l'elaborato peritale nei termini concessi dal Giudice.

Assunzioni preliminari: con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che sono escluse, dalla trattazione a seguire:

- misurazione topografiche dei terreni, per la valutazione della superficie dei quali sono stati utilizzati i dati metrici contenuti nelle visure catastali.
- rilievi topografici dei confini per verifiche inerenti il raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale, nonché per le distanze dei fabbricati esistenti dai confini e dei confini dai volumi nei lotti contigui.
- analisi afferenti le strutture degli immobili fuori terra e interrato, nonché dei sottosuoli su cui i beni insistono.

Beni in Campolongo Maggiore (VE)
Località/Frazione S.Maria Assunta
Via Lova n.16

Lotto: 001 - casa in costruzione al grezzo, annessi agricoli, terreno

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La località S.Maria Assunta si sviluppa a nord est del territorio comunale e del centro di Campolongo Maggiore, a est del Brenta e principalmente lungo via Lova, strada provinciale in direzione est ovest, costeggiata sui due lati da aree edificate a bassa densità edilizia, con volumi al massimo di due piani fuori terra e frapposti numerosi spazi verdi privati.

A sud rispetto a via Lova, alle spalle dell'edificio, si estendono ampi terreni agricoli.

L'edificazione è prevalentemente residenziale o collegata all'attività agricola.

A nord della via in prossimità dei beni oggetti di stima, vi è una zona artigianale con destinazione assimilata alla produttiva, nella quale è presente un grande supermercato, negozi, sedi di attività diverse.

I beni pignorati costituiscono un compendio una volta destinato all'attività agricola familiare ed alla residenza, con volumi edificati e due terreni agricoli, classificati uno a vigneto l'altro a seminativo arborato, oggi incolti.

L'edificio è costituito da un unico volume allungato che si estende approssimativamente in direzione nord sud, ortogonale a via Lova. La porzione più a nord è un fabbricato al grezzo a destinazione d'uso abitativa su due piani (corpo A), è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione nei primi anni 90 sul sedime di un fabbricato preesistente. L'intervento non è stato ultimato.

Più a sud è ridossato al piano terra un garage individuato catastalmente al sub.3. Il volume si estende ancora più a sud con l'unità catastale individuata al sub. 4 classificata come deposito attrezzi agricoli, su due piani fuori terra e che, al piano primo, è contiguo all'unità in corso di costruzione e soprastante il sub.3.

Tra l'unità residenziale in costruzione e la sede stradale di via Lova è frapposto un ampio giardino con alberi decorativi ad altro fusto.

Davanti all'intero prospetto est del fabbricato vi è uno scoperto parzialmente asfaltato con spazi di manovra per i mezzi agricoli e, in parte, mantenuto a verde con un pozzo.

L'ingresso da Via Lova è dotato di un ampio cancello per i mezzi più uno pedonale.
Vi sono due servitù di passaggio trascritte dove appaiono dominanti i terreni individuati al corpo D del lotto 1 ed il lotto 2, nonché ulteriore altra particella di altra proprietà.

Non è presente nella recinzione in muratura fronte strada del terreno servente l'accesso alla servitù.

Le recinzioni di confine sono parziali, in particolare non sono presenti a confine con il mappale 1426 a est.

La formazione dei lotti, lotto 1 comprensivo di fabbricati e del terreno classificato a vigneto, lotto 2 con il solo terreno seminativo arborato, è stata così formulata anche per favorire un possibile interesse all'acquisizione di tutti i fabbricati nell'ottica progettuale unitaria di un riutilizzo delle cubature, sfruttando le possibilità offerte dalla pianificazione urbanistica per il riutilizzo dei fabbricati non più funzionali alla gestione del fondo

Caratteristiche zona: agricola e artigianale buona

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: ufficio postale (nel raggio di 500 m.), supermercato (a distanza inferiore a 100 m.), banca (a distanza inferiore a 1000 m.), scuole (di diverso ordine e grado nel Comune e nei limitro), farmacia (a distanza di circa 1 km), ospedale di Piove di Sacco (8 km circa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Padova, Venezia, Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: laguna Chioggia di Venezia.

Attrazioni storiche: ville della Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Bojon circa 850 m., casello autostradale di Padova zona industriale 26 km circa, casello autostradale di Mira Oriago 22 km circa, servizio autobus fermate a 350 m a ovest e a 1,1 km

Identificativo corpo: A fabbricato residenziale in costruzione.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: Santa Maria Assunta, Via Lova n.16

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 10, particella 1445, subalterno 2, scheda catastale /; indirizzo Via Lova, piano T-1, comune Campolongo Maggiore, categoria F3.

Ulteriori informazioni: unità in corso di costruzione - planimetria non rilasciabile dal Catasto Il bene è accompagnato dal fg.10 part.1445 sub 1 Bene comune non censibile - partita speciale A (cortile accesso carraio e pedonale spazio di circolazione) ai subb 2-3-4. Costituzione del 23/04/2009.

Derivante da: costituzione del 23/04/2009 pratica n.VE0085233 in atti dal 23/04/2009 COSTITUZIONE (n.1394.1/2009) con soppressione degli immobili fg.10 part.1057 e fg.10 part.1059. Immobili predecessori fg.10 mapp.598, fg.10 mapp.597.

Confini: a sud/ sud-ovest confina al piano terra con unità al sub.3 medesimo mappale ed al piano primo con unità al sub.4 medesimo mappale. A ovest, nord ed est è circondata da scoperto al sub. 1, B.C.N.C. (cortile accesso carraio e pedonale spazio di circolazione ai subb 2-3-4)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: bene comune non censibile, foglio 10, particella 1445, subalterno 1, indirizzo Via Lova, piano T, comune Campolongo Maggiore

Derivante da: COSTITUZIONE del 23/04/2009 Pratica n. VE0085233 in atti dal 23/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1394.1/2009)

Confini: a nord con via Lova e con part.1426, a est con partt.1426-536-1574, a sud con part.1574, a ovest con partt.1420-207

Note sulla conformità catastale: la planimetria al sub.2 non è depositata in Catasto in quanto l'unità è in costruzione.

Identificativo corpo: B autorimesse.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: Santa Maria Assunta, Via Lova

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: il foglio 10, particella 1445, subalterno 3, scheda catastale /, indirizzo Via Lova, piano T, comune Campolongo Maggiore, categoria C6, classe 6, consistenza 91 mq, superficie 77mq, rendita € 122,19

Ulteriori informazioni:

Derivante da: costituzione del 23/04/2009 pratica n.VE0085233 in atti dal 23/04/2009 COSTITUZIONE (n.1394.1/2009)

Confini: a NORD confina al piano terra con unità in corso medesimo mappale ed al piano primo con unità al sub.4 medesimo mappale. A ovest, nord ed est è circondata da scoperto al sub. 1, B.C.N.C. (cortile accesso carraio e pedonale spazio di circolazione ai subb 2-3-4)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: bene comune non censibile, foglio 10, particella 1445, subalterno 1, indirizzo Via Lova, piano T, comune Campolongo Maggiore

Derivante da: COSTITUZIONE del 23/04/2009 Pratica n. VE0085233 in atti dal 23/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1394.1/2009)

Confini: a nord con via Lova e con part.1426, a est con partt.1426-536-1574, a sud con part.1574, a ovest con partt.1420-207

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità edilizie, nella forometria

Regolarizzabili mediante: variazione catastale in aggiornamento aggiornamento : € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C magazzini agricoli.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: Santa Maria Assunta, Via Lova

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

il [REDACTED] foglio 10, particella 1445, subalterno 4, scheda catastale /, indirizzo Via Lova, piano I-1, comune Campolongo Maggiore, categoria C2, classe 4, consistenza 450 mq, superficie 489mq, rendita € 232,41

Ulteriori informazioni:

Derivante da: costituzione del 23/04/2009 pratica n.VE0085233 in atti dal 23/04/2009 COSTITUZIONE (n.1394.1/2009)

Confini: a NORD confina al piano terra con unità al sub.3 al piano primo con unità residenziale in corso di costruzione nel medesimo mappale. A ovest, nord ed est è circondata da scoperto al sub. 1, B.C.N.C. (cortile accesso carraio e pedonale spazio di circolazione ai subb 2-3-4)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: bene comune non censibile, foglio 10, particella 1445, subalterno 1, indirizzo Via Lova, piano T, comune Campolongo Maggiore

Derivante da: COSTITUZIONE del 23/04/2009 Pratica n. VE0085233 in atti dal 23/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1394.1/2009)

Confini: a nord con via Lova e con part.1426, a est con partt.1426-536-1574, a sud con part.1574, a ovest con partt.1420-207

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nelle altezze e nel distributivo.

Regolarizzabili mediante: variazione in aggiornamento: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

Identificativo corpo: D terreno agricolo.

Terreno agricolo sito in Campolongo Maggiore (VE) CAP: 35020 frazione: Santa Maria Assunta, Via Lova, classificato quale vigneto, attualmente incolto

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

il [REDACTED] sezione censuaria Campolongo Maggiore, foglio 10, particella 1574, subalterno

/, scheda catastale/, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 3652, reddito dominicale: € 21,69, reddito agrario: € 41,24

Ulteriori informazioni: immobile predecessore dal 09/08/2001 al 31/08/2011 fg.10 mapp.1128; immobile predecessore dall'impianto meccanografico al 09/08/2011 fg.10 part.213

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 31/08/2011 Pratica n. VE0166065 in atti dal 31/08/2011 presentato il 31/08/2011 (n. 166065.1/2011) - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAMPOLONGO MAGGIORE (B546) (VE) Foglio 10 Particella 1128 Foglio 10 Particella 1575 Foglio 10 Particella 1572 Foglio 10 Particella 214 Foglio 10 Particella 1573

Confini: a nord con mapp.1445, a est con mappali 1130,1129,1575, a sud con mappale 1572 (medesima proprietà), a ovest con mappali 1421 e 1420

Note: il mappale è intercluso. L'attuale accesso in uso dal mapp.1445, si cita la servitù di passaggio da Via Lova attraverso mappali 1426 e 1445 (si rimanda alla risposta al quesito 6)

Note sulla conformità catastale: la forma del mappale corrisponde indicativamente a quanto rappresentato in estratto mappa. Si precisa che non sono state prese misurazioni topografiche dei terreni e dei confini. Per la valutazione della superficie dei terreni sono stati utilizzati i dati metrici contenuti nelle visure catastali.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 238/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per Costruzioni Edilizie

Per lavori: costruzione di una nuova abitazione e di un capannone

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/02/1968 al n. di prot. 238

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato composto da una parte residenziale ad un piano, con copertura a falde, costituito da due camere cucina bagno disimpegno e portico, e la costruzione di un capannone ridossato con copertura curva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A fabbricato residenziale in costruzione

Numero pratica: 4483 prot.N.2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso residenziale ex art.4 L.R.24/85

Oggetto: **ristrutturazione e ampliamento**

Rilascio in data 16/01/1992 al n. di prot. 4483

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La concessione del 1992 poneva le seguenti condizioni: che lavori iniziassero entro un anno dalla data della notifica dell'atto di concessione e che le opere venissero ultimate e rese agibili o abitabili entro tre anni dall'inizio, qualora i lavori non fossero ultimati nel termine stabilito*dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata*. Ed inoltre: *non dovrà essere demolita la muratura a ridotta distanza dei confini e"il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso presentato il 1 ottobre 1991 prot.7873 dovrà essere registrato alla conservatoria degli immobili.*

Dati precedenti relativi ai corpi: A fabbricato residenziale in costruzione

Numero pratica: 4483 prot.N.2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso residenziale ex art.4 L.R.24/85

Oggetto: **ristrutturazione e ampliamento**

Rilascio in data 16/01/1992 al n. di prot. 4483

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La concessione poneva le seguenti condizioni: che lavori iniziassero entro un anno dalla data della notifica dell'atto di concessione e che le opere venissero ultimate e rese agibili o abitabili entro tre anni dall'inizio, qualora i lavori non fossero ultimati nel termine stabilito*dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata*. Ed inoltre: *non dovrà essere demolita la muratura a ridotta distanza dei confini e"il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso presentato il 1 ottobre 1991 prot.7873 dovrà essere registrato alla conservatoria degli immobili.*

La concessione riguarda lavori da eseguirsi nella porzione di volume residenziale e in parte del volume contiguo, al piano terra corrispondente a garage e magazzino agricolo, ed al piano primo corrispondente a ripostiglio agricolo non comunicante con la residenza. Il complessivo volume pignorato risulta comunque rappresentato nella pratica e qualificato come preesistente.

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimesse

Numero pratica: 238/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per Costruzioni Edilizie

Per lavori: **costruzione di una nuova abitazione e di un capannone**

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/02/1968 al n. di prot. 238

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il progetto del 1968 prevede la costruzione di un fabbricato composto da una parte residenziale ad un piano, con copertura a falde, costituito da due camere cucina bagno disimpegno e portico, e la costruzione di un capannone ridossato con copertura curva.

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimesse

Numero pratica: 4483 prot.N.2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso residenziale ex art.4 L.R.24/85

Oggetto: **ristrutturazione e ampliamento**

Rilascio in data 16/01/1992 al n. di prot. 4483

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La concessione poneva le seguenti condizioni: che lavori iniziassero entro un anno dalla data della notifica dell'atto di concessione e che le opere venissero ultimate e rese agibili o abitabili entro tre anni dall'inizio, qualora i lavori non fossero ultimati nel termine stabilito*dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata. Ed inoltre: non dovrà essere demolita la muratura a ridotta distanza dei confini e "il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso presentato il 1 ottobre 1991 prot.7873 dovrà essere registrato alla conservatoria degli immobili"*. La concessione riguarda lavori da eseguirsi nella porzione di volume residenziale e in parte del volume contiguo, al piano terra corrispondente a garage e magazzino agricolo, ed al piano primo corrispondente a ripostiglio agricolo non comunicante con la residenza. Il complessivo volume pignorato risulta comunque rappresentato nella pratica e qualificato come preesistente.

Dati precedenti relativi ai corpi: C magazzini agricoli

Numero pratica: 238/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per Costruzioni Edilizie

Per lavori: **costruzione di una nuova abitazione e di un capannone**

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/02/1968 al n. di prot. 238

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato composto da una parte residenziale ad un piano, con copertura a falde, costituito da due camere cucina bagno disimpegno e portico , e la costruzione di un capannone ridossato con copertura curva.

Dati precedenti relativi ai corpi: C magazzini agricoli

4.1.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [CORPO A]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: irregolarità al distributivo, alla struttura, alla forometria, ai terrazzi, alla copertura rispetto all'autorizzazione del 1992 Trattandosi di un immobile dove i lavori sono stati sospesi se ne desume che alcune irregolarità potrebbero essere risolte con una variante in corso d'opera successiva alla riattivazione della pratica autorizzativa i cui termini sono scaduti, invece che con una pratica di sanatoria che comporterebbe il pagamento di sanzioni. La variante dovrebbe comprendere anche le variazioni a quanto già costruito in ossequio alle recenti disposizioni della P.A. (s.v. parere preventivo rilasciato doc.46) e della normativa vigente, comprese le verifiche statiche degli elementi strutturali irregolarmente costruiti. Si è dunque valutato e posto in detrazione l'onere per la riattivazione dell'autorizzazione con variante e necessarie verifiche preventive

Regolarizzabili mediante: riattivazione pratica autorizzativa e variante in corso d'opera

S.C.I.A. per modiche interne ed esterne, per spese tecniche e diritti: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

circa la verifica della legittimità dei fabbricati oggi esistenti e dei possibili interventi edilizi attuabili la Scrivente ha richiesto un parere preventivo formale alla P.A.

Il parere è stato rilasciato (in allegato doc.46) e riporta: *"Con riferimento alla richiesta pervenuta in data 05.08.2024, prot. 9912, tendente ad ottenere parere preventivo relativamente alla legittimità dei volumi esistenti ed alla possibilità di una loro futura trasformazione, si comunica che, dall'esame istruttorio degli atti/elaborati presentati e dei titoli edilizi agli atti dell'ufficio, è stato determinato quanto segue:*

1. *Legittimità dei volumi preesistenti: si ritiene di confermare le valutazioni espresse in sede istruttoria propedeutica al rilascio della Concessione Edilizia n. 4483 del 08.03.1991. L'eventuale rinnovo della pratica edilizia del 1992 sarà subordinato alla rivisitazione della forometria del prospetto ovest in conformità alle disposizioni del Codice Civile relativamente a luci e vedute.*
 2. *Possibile trasformazione dei volumi esistenti: in base all' art. 19 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi, è possibile riutilizzare gli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, con le modalità ed i limiti indicati nell'articolo citato. Lo stesso vale per il fabbricato esterno alla zona C: in questo caso, l'unica destinazione d'uso consentita è la residenza. Da precisare, inoltre, che le trasformazioni di tali fabbricati sono assoggettate a perequazione urbanistica (contributo straordinario determinato in base alla vetustà ed ubicazione degli immobili), oltre al contributo di costruzione dovuto. Nel caso in cui i fabbricati eccedano il limite volumetrico di 563 mc totali, si dovrà seguire quanto disposto dal comma 2 del citato art. 19 procedendo con specifico accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. L'Ufficio Tecnico Comunale rimane a disposizione per chiarimenti in merito.*
- LA PRESENTE COMUNICAZIONE NON COSTITUISCE TITOLO PER POTER DARE CORSO AI LAVORI E NON IMPEGNA IN ALCUN MODO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (art. I.II.7 del Regolamento Edilizio Comunale vigente)"**

Dati precedenti relativi ai corpi: A fabbricato residenziale in costruzione**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] [CORPO B]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche al distributivo ed alle strutture. Si rinvia a quanto esposto in merito per il corpo A, la regolarizzazione può rientrare nella medesima pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: circa la verifica della legittimità dei fabbricati oggi esistenti e dei possibili interventi edilizi attuabili la Scrivente ha richiesto un parere preventivo formale alla P.A. Il parere è stato rilasciato (allegato) e riporta: *"Con riferimento alla richiesta pervenuta in data 05.08.2024, prot. 9912, tendente ad ottenere parere preventivo relativamente alla legittimità dei volumi esistenti ed alla possibilità di una loro futura trasformazione, si comunica che, dall'esame istruttorio degli atti/elaborati presentati e dei titoli edilizi agli atti dell'ufficio, è stato determinato quanto segue.*

1. *Legittimità dei volumi preesistenti: si ritiene di confermare le valutazioni espresse in sede istruttoria propedeutica al rilascio della Concessione Edilizia n. 4483 del 08.03.1991. L'eventuale rinnovo della pratica edilizia del 1992 sarà subordinato alla rivisitazione della forometria del prospetto ovest in conformità alle disposizioni del Codice Civile relativamente a luci e vedute.*
2. *Possibile trasformazione dei volumi esistenti: in base all' art. 19 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi, è possibile riutilizzare gli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, con le modalità ed i limiti indicati nell'articolo citato. Lo stesso vale per il fabbricato esterno alla zona C: in questo caso, l'unica destinazione d'uso consentita è la residenza. Da precisare, inoltre, che le trasformazioni di tali fabbricati sono assoggettate a perequazione urbanistica (contributo straordinario determinato in base alla vetustà ed ubicazione degli immobili), oltre al contributo di costruzione dovuto. Nel caso in cui i fabbricati eccedano il limite volumetrico di 563 mc totali, si dovrà seguire quanto disposto dal comma 2 del citato art. 19 procedendo con*

specifico accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. L'Ufficio Tecnico Comunale rimane a disposizione per chiarimenti in merito. LA PRESENTE COMUNICAZIONE NON COSTITUISCE TITOLO PER POTER DARE CORSO AI LAVORI E NON IMPEGNA IN ALCUN MODO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (art. I.II.7 del Regolamento Edilizio Comunale vigente)"

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimesse

Magazzini e locali di deposito [C2] [CORPO C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche al distributivo ed alle strutture. Si rinvia a quanto esposto in merito per il corpo A, la regolarizzazione può rientrare nella medesima pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: circa la verifica della legittimità dei fabbricati oggi esistenti e dei possibili interventi edilizi attuabili la Scrivente ha richiesto un parere preventivo formale alla P.A. Il parere è stato rilasciato (allegato) e riporta: "Con riferimento alla richiesta pervenuta in data 05.08.2024, prot. 9912, tendente ad ottenere parere preventivo relativamente alla legittimità dei volumi esistenti ed alla possibilità di una loro futura trasformazione, si comunica che, dall'esame istruttorio degli atti/elaborati presentati e dei titoli edilizi agli atti dell'ufficio, è stato determinato quanto segue.

1. Legittimità dei volumi preesistenti: si ritiene di confermare le valutazioni espresse in sede istruttoria propedeutica al rilascio della Concessione Edilizia n. 4483 del 08.03.1991. L'eventuale rinnovo della pratica edilizia del 1992 sarà subordinato alla rivisitazione della forometria del prospetto ovest in conformità alle disposizioni del Codice Civile relativamente a luci e vedute.
2. Possibile trasformazione dei volumi esistenti: in base all'art. 19 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi, è possibile riutilizzare gli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, con le modalità ed i limiti indicati nell'articolo citato. Lo stesso vale per il fabbricato esterno alla zona C: in questo caso, l'unica destinazione d'uso consentita è la residenza. Da precisare, inoltre, che le trasformazioni di tali fabbricati sono assoggettate a perequazione urbanistica (contributo straordinario determinato in base alla vetustà ed ubicazione degli immobili), oltre al contributo di costruzione dovuto. Nel caso in cui i fabbricati eccedano il limite volumetrico di 563 mc totali, si dovrà seguire quanto disposto dal comma 2 del citato art. 19 procedendo con specifico accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. L'Ufficio Tecnico Comunale rimane a disposizione per chiarimenti in merito. LA PRESENTE COMUNICAZIONE NON COSTITUISCE TITOLO PER POTER DARE CORSO AI LAVORI E NON IMPEGNA IN ALCUN MODO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (art. I.II.7 del Regolamento Edilizio Comunale vigente)"

Dati precedenti relativi ai corpi: C magazzini agricoli

Terreno agricolo - vigneto [CORPO D]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: /

Dati precedenti relativi ai corpi: D terreno agricolo

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C] CORPO A

Strumento urbanistico Approvato:	si
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.51 del 29/10/2015 e della successiva Variante Urbanistica Parziale n.6 approvata con D.C.C: 34/2021
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31. 1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq. 2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso. 3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni: solo artigianato di servizio di modeste dimensioni. 4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione. Per gli edifici esistenti al 22 settembre 1998 è ammesso altresì l'ampliamento del volume esistente fino ad un massimo di 825 mc (220 mq di S.n.p. moltiplicati c.d.c. 3,75), a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria. 5. Nei lotti liberi non edificati ovvero in quello soggetti a trasformazione urbanistica, individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi: R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville; R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate; R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera; R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini; R5 = classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: edifici laboratorio. 6. Strumenti di intervento: intervento diretto ovvero convenzionato nei casi in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree), nonché obbligo di Piano Urbanistico Attuativo per le aree incluse nei

	perimetri dei progetti-norma. 7. Per la disciplina urbanistica della zona, ad eccezione dei lotti liberi non edificati ovvero in quello soggetti a trasformazione urbanistica di cui al precedente comma 5. valgono i parametri contenuti nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate, con l'esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria (s.v. più avanti). 8. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1 degli «ambiti per edifici soggetti a disciplina particolareggiata»; in tali ambiti in relazione alle distanze minime fra pareti di edifici, dal confine e dalla strada si applica il precedente Art. 6. (...) CLASSE 2 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: CASE ISOLATE Singola unità edilizia edificata all'interno di un singolo lotto. Le singole unità edilizie possono essere suddivise in più unità immobiliari/residenziali purché il volume delle unità immobiliari/residenziali non sia inferiore a mc 225. Lotto minimo = mq. 600 Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,30 mq/mq moltiplicato c.d.c. 3,75 = 1,12 mc/mq Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,225 mq/mq moltiplicato c.d.c. 3,75 = 0,84 mc/mq Rapporto di copertura massimo = 25 % (30% entro gli ambiti soggetti a progetti norma e dei lotti indicati negli stessi con tipologia R2) Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile (ml. 8,50) Pericolosità Idraulica: P1 (Pericolosità idraulica moderata – artt. 7-14 N.T.A. del P.G.R.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	tra 0,5 e 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	8,50
Volume massimo ammesso:	per gli edifici esistenti al 22/09/1998 ampliamento consentito max 825 mc (220mq x c.d.c. 3,75) a prescindere dalle dimensioni della

	superficie fondiaria
Residua potenzialità edificatoria:	SI ☒
Altro:	Si precisa che le indicazioni sopra esposte non costituiscono un progetto di fattibilità ma i dati definiti dal piano urbanistico per l'area in esame. La verifica alla reale possibilità di utilizzare interamente o parzialmente la capacità edificatoria attribuita dal piano, può essere precisata solo con uno studio progettuale di fattibilità che si basi innanzi tutto su un accurato rilievo topografico dei lotti, dei confini, degli edifici di altra proprietà nei mappali confinanti.. La P.A interrogata a luglio 2025 riferisce informalmente che potenzialmente potrebbe essere assentibile anche un incremento della cubatura disponibile previo accordo pubblico-privato per la riorganizzazione dell'area.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/06/2025

Dati precedenti relativi ai corpi: A fabbricato residenziale in costruzione**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] CORPO B**

Strumento urbanistico Approvato:	si
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.51 del 29/10/2015 e della successiva Variante Urbanistica Parziale n.6 approvata con D.C.C: 34/2021
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31. 1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq. 2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario

	diffuso. 3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni: solo artigianato di servizio di modeste dimensioni. 4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione. Per gli edifici esistenti al 22 settembre 1998 è ammesso altresì l'ampliamento del volume esistente fino ad un massimo di 825 mc (220 mq di S.n.p. moltiplicati c.d.c. 3,75), a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria. 5. Nei lotti liberi non edificati ovvero in quello soggetti a trasformazione urbanistica, individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi: R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville; R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate; R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera; R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini; R5 = classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: edifici laboratorio. 6. Strumenti di intervento: intervento diretto ovvero convenzionato nei casi in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree), nonché obbligo di Piano Urbanistico Attuativo per le aree incluse nei perimetri dei progetti-norma. 7. Per la disciplina urbanistica della zona, ad eccezione dei lotti liberi non edificati ovvero in quello soggetti a trasformazione urbanistica di cui al precedente comma 5. valgono i parametri contenuti nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate, con l'esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria (s.v. più avanti). 8. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1 degli «ambiti per edifici soggetti a disciplina particolareggiata»; in tali ambiti in relazione alle distanze minime fra pareti di edifici, dal confine e dalla strada si applica il precedente Art. 6. Art.19. Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola 1. Il riutilizzo per attività non agricole degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è ammesso, previa idonea
--	---

	relazione agronomica che ne asseveri la cessata funzionalità al fondo, in conformità alle seguenti prescrizioni: a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola; b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di m. 50 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti, ovvero entro le aree agricole di pertinenza di cui al precedente Art. 33bis comma 10 qualora l'edificio esistente sia localizzato in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela. c) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza. d) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza. e) Non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica. f) Gli edifici non più funzionali al fondo possono avere la destinazione residenziale nei limiti di cui ai successivi commi, se rispettano le distanze minime dagli allevamenti esistenti, altrimenti possono essere recuperati come spazi accessori o di servizio alla residenza. 2. Attraverso le modalità di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, sarà possibile il recupero in loco delle volumetrie esistenti con destinazione residenziale fino al limite massimo di 563 mc di volume totale³ (150 mq di S.n.p. moltiplicati c.d.c. 3,75); nella sola modalità di cui alla lettera b), qualora le volumetrie recuperabili superino tale limite, è ammessa l'assegnazione del credito edilizio,
--	---

	per la sola volumetria eccedente, TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO 3 Valore arrotondato all'unità superiore CAPO I° Il sistema ambientale pagina 30 secondo lo schema definito al precedente Art. 13 commi 10 e 11. 3. Nel caso in cui il recupero della volumetria avvenga attraverso intervento di ristrutturazione con demolizione (anche parziale), la ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, compositive e formali contenute nel Regolamento Edilizio. Pericolosità Idraulica: P1 (Pericolosità idraulica moderata – artt. 7-14 N.T.A. del P.G.R.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	tra 0,5 e 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	8,50
Volume massimo ammesso:	riutilizzo possibile di 573 mc a fronte del volume complessivo (corpo B + corpo C)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<u>Si precisa che le indicazioni sopra esposte non costituiscono un progetto di fattibilità ma i dati definiti dal piano urbanistico per l'area in esame. La verifica alla reale possibilità di utilizzare interamente o parzialmente, la capacità edificatoria attribuita dal piano, può essere precisata solo con uno studio progettuale di fattibilità che si basi innanzi tutto su un accurato rilievo topografico dei lotti, dei confini, degli edifici di altra proprietà nei mappali confinanti. Si precisa che la cubatura riutilizzabile ai sensi art.19 delle NTA è riferita all'intero volume attualmente ad uso agricolo e non più funzionale alla gestione del fondo, e non per ciascuna delle due unità catastali che lo costituiscono.</u>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	<u>La P.A. interrogata a luglio 2025 riferisce informalmente che potenzialmente potrebbe essere assentibile anche un incremento della cubatura disponibile previo accordo pubblico-privato per la riorganizzazione dell'area. Riferisce altresì che Il Comune di Campolongo ha stabilito di applicare l'art.19 nelle modalità descritte al comma 1 lettera b) a tutti gli edifici agricoli esistenti da riutilizzare e non solo "qualora l'edificio esistente sia localizzato in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela" non ammettendo altresì l'assegnazione del credito edilizio per la volumetria esistente eccedente rispetto a quella riutilizzabile . Tali indicazioni costituiscono il modus operandi del Comune, come riferito in occasione dell'incontro avvenuto il 10/07/2025 tra la Scrivente e il Tecnico dell'ufficio edilizia privata ed urbanistica, senza che vi sia contezza formale della procedura, nè in varianti alle NTA, nè in circolari del Comune o direttive in qualsivoglia altro documento prodotto dalla P.A.</u>
---------------------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/06/2025

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimesse**Magazzini e locali di deposito [C2] CORPO C**

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.51 del 29/10/2015 e della successiva Variante Urbanistica Parziale n.6 approvata con D.C.C: 34/2021
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31. 1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq. 2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso. 3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni: solo artigianato di servizio di modeste dimensioni.

	4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione. Per gli edifici esistenti al 22 settembre 1998 è ammesso altresì l'ampliamento del volume esistente fino ad un massimo di 825 mc (220 mq di S.n.p. moltiplicati c.d.c. 3,75), a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria. 5. Nei lotti liberi non edificati ovvero in quello soggetti a trasformazione urbanistica, individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi: R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville; R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate; R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera; R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini; R5 = classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: edifici laboratorio. 6. Strumenti di intervento: intervento diretto ovvero convenzionato nei casi in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree), nonché obbligo di Piano Urbanistico Attuativo per le aree incluse nei perimetri dei progetti-norma. 7. Per la disciplina urbanistica della zona, ad eccezione dei lotti liberi non edificati ovvero in quello soggetti a trasformazione urbanistica di cui al precedente comma 5. valgono i parametri contenuti nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate, con l'esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria (s.v. più avanti). 8. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1 degli «ambiti per edifici soggetti a disciplina particolareggiata»; in tali ambiti in relazione alle distanze minime fra pareti di edifici, dal confine e dalla strada si applica il precedente Art. 6. Art.19. Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola 1. Il riutilizzo per attività non agricole degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è ammesso, previa idonea relazione agronomica che ne asseveri la cessata funzionalità al fondo, in conformità alle seguenti prescrizioni: a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di
--	--

ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola; b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di m. 50 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti, ovvero entro le aree agricole di pertinenza di cui al precedente Art. 33bis comma 10 qualora l'edificio esistente sia localizzato in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela. c) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza. d) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza. e) Non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica. f) Gli edifici non più funzionali al fondo possono avere la destinazione residenziale nei limiti di cui ai successivi commi, se rispettano le distanze minime dagli allevamenti esistenti, altrimenti possono essere recuperati come spazi accessori o di servizio alla residenza. 2. Attraverso le modalità di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, sarà possibile il recupero in loco delle volumetrie esistenti con destinazione residenziale fino al limite massimo di 563 mc di volume totale³ (150 mq di S.n.p. moltiplicati c.d.c. 3,75); nella sola modalità di cui alla lettera b), qualora le volumetrie recuperabili superino tale limite, è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola volumetria eccedente, TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO 3 Valore arrotondato all'unità superiore CAPO I° Il sistema ambientale pagina 30 secondo lo

	schema definito al precedente Art. 13 commi 10 e 11. 3. Nel caso in cui il recupero della volumetria avvenga attraverso intervento di ristrutturazione con demolizione (anche parziale), la ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, compositive e formali contenute nel Regolamento Edilizio. Pericolosità Idraulica: P1 (Pericolosità idraulica moderata – artt. 7-14 N.T.A. del P.G.R.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	tra 0,5 e 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	8,50
Volume massimo ammesso:	riutilizzo possibile di 573 mc a fronte del volume complessivo (corpo B+ corpo C)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Si precisa che le indicazioni sopra esposte non costituiscono un progetto di fattibilità ma i dati definiti dal piano urbanistico per l'area in esame. <u>La verifica alla reale possibilità di utilizzare interamente o parzialmente, la capacità edificatoria attribuita dal piano, può essere precisata solo con uno studio progettuale di fattibilità che si basi innanzi tutto su un accurato rilievo topografico dei lotti, dei confini, degli edifici di altra proprietà nei mappali confinanti.</u> Si precisa che la cubatura riutilizzabile ai sensi art.19 delle NTA è riferita all'intero volume attualmente ad uso agricolo e non più funzionale alla gestione del fondo, e non per ciascuna delle due unità catastali che lo costituiscono.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<u>La P.A interrogata a luglio 2025 riferisce informalmente che potenzialmente potrebbe essere assentibile anche un incremento della</u>

	cubatura disponibile previo accordo pubblico-privato per la riorganizzazione dell'area. Riferisce altresì che Il Comune di Campolongo ha stabilito di applicare l'art.19 nelle modalità descritte al comma 1 lettera b) a tutti gli edifici agricoli esistenti da riutilizzare e non solo "qualora l'edificio esistente sia localizzato in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela" non ammettendo altresì l'assegnazione del credito edilizio per la volumetria esistente eccedente rispetto a quella riutilizzabile. Tali indicazioni costituiscono il modus operandi del Comune, come riferito in occasione dell'incontro avvenuto il 10/07/2025 tra la Scrivente e il Tecnico dell'ufficio edilizia privata ed urbanistica, senza che vi sia contezza formale della procedura, nè in varianti alle NTA, nè in circolari del Comune o direttive in qualsivoglia altro documento prodotto dalla P.A.
--	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/06/2025

Dati precedenti relativi ai corpi: C magazzini agricoli CORPO C

Strumento urbanistico Approvato:	SI. Si cita inoltre: Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Campolongo Maggiore, approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 06.05.2013, decisione ratificata dalla Giunta Provinciale con propria delibera n. 57 del 17.05.2013, pubblicata sul B.U.R. n. 58 del 12.07.2013. La tav.04 del PAT Trasformabilità indica le aree trasformabili e le linee di sviluppo residenziale.
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.51 del 29/10/2015 e della successiva Variante Urbanistica Parziale n.6 approvata con D.C.C: 34/2021
Zona omogenea:	Agricola
Norme tecniche di attuazione:	NTO var.06 Art. 17. Disciplina delle zone agricole, si cita dall'art. 17: EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA 6. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal

	PAT e dal P.I., esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i. Pericolosità Idraulica: P1 (Pericolosità idraulica moderata – artt. 7-14 N.T.A. del P.G.R.A.)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	ad uso residenziale e turistico max 6,50m.
Volume massimo ammesso:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	la potenzialità edificatoria è regolata dalla LR 11/2004, e dalla LR 10 agosto 2012, n. 28

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/06/2025

Dati precedenti relativi ai corpi: D terreno agricolo CORPO D

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] CORPO A fabbricato residenziale in costruzione

Trattasi di un fabbricato al grezzo, in parte a un piano ed in parte a due fuori terra, da destinarsi ad abitazione unifamiliare, di dimensioni generose. E' stato generato dalla ristrutturazione, con demolizione, ricostruzione e ampliamento di un volume pre esistente. Il fabbricato è giacente nella situazione attuale al grezzo da parecchi anni. Le pratiche autorizzative per il completamento dell'intervento risalgono agli anni novanta e non sono più in corso di validità, termine di efficacia 1995.

L'ingresso è protetto da un portico che si estende ad "L" a nord ed a est. Al piano terra un'ampia zona giorno, con cucina (così nominata nella pratica edilizia) e soggiorno, un'area lavanderia/ c.t./servizi collegata al garage contiguo ed una camera con bagno. Una scala a due rampe, collocata centralmente alla pianta nell'ampio corridoio, conduce al piano primo. Il piano primo si sviluppa solo parzialmente sopra il descritto piano terra, infatti in corrispondenza del soggiorno/cucina del piano terra, risultano in parte le falde di copertura ed in parte un terrazzo.

Al piano primo l'unità si estende di fatto comprendendo anche due locali catastalmente compresi nel sub.4, estendendosi così sopra i locali del piano terra individuati al sub.3. Lo stato del fabbricato al grezzo semplice non consente di individuare la destinazione d'utilizzo dei singoli locali che si riassumono in n. 6 più disimpegni.

Il volume è arretrato rispetto alla viabilità pubblica di Via Lova, vi è frapposto un ampio scoperto a forma allungata uso giardino che fa parte del bene comune non censibile individuato al sub.1 e comune ai subb. 2-3-4 (s.v. elaborato planimetrico allegato)

Si pone attenzione al diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio (si rimanda al quesito 6)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **313,00** (sup.reale s.v. quesito 4)

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: anni 90

L'edificio è al grezzo semplice

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **corpo A**

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80-2,90 al grezzo

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è al grezzo semplice.

I lavori sono stati interrotti diversi anni fa. Il sopralluogo nel 2024 e quello del 2025 sono avvenuti in piena estate, in periodo di scarsità di piogge, non si sono a vista evidenziati segni macroscopici di infiltrazioni pregresse dalla copertura che dunque si presume essere in condizioni sufficienti.

Il terrazzo posizionato incassato tra le falde a copertura della zona giorno, non finito, è protetto con una copertura provvisoria. La maggior parte dei fori finestra sono protetti con pannelli o teli di nylon.

Lo scoperto presenta alcuni alberi decorativi ad alto fusto e appare non essere stato oggetto di interventi manutentivi regolari. La crescita di arbusti ed erba non è stata contenuta.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: al grezzo Riferito limitatamente a: terrazzino lato est Note: privi di parapetti
Balconi	materiale: c.a. condizioni: al grezzo Riferito limitatamente a: terrazza incassata in copertura
Copertura	tipologia: a falde
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: al grezzo
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: a vista non si rilevano anomalie Note: con cappa in cls
Strutture verticali	materiale: blocchi laterizio da 26 cm. condizioni: a vista non si rilevano anomalie

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: alluminio condizioni: sufficienti Note: il cancello carraio è di grandi dimensioni atto a consentire il passaggio di mezzi agricoli, è sito tra due pilastri in muratura in laterizio con soprastante "pigna" decorativa. E' affiancato da un cancello pedonale ad un'anta
Infissi esterni	Note: non presenti
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento condizioni: non c'è evidenza di problematiche particolari
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: scarse Note: parziale pavimentazione in calcestruzzo in prossimità dell'abitazione
Rivestimento	Note: a pavimento non presente, a parete non presente nè internamente nè esternamente fatta salva una modesta porzione sul prospetto nord

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: a vista non si riscontrano anomalie conformità: non disponibile Riferito limitatamente a: illuminazione esterna con impianto industriale Note: all'interno si osserva la predisposizione di alcune tracce a muro
Fognatura	Note: non è noto lo stato dell'impianto fognario. Si accertano alcuni scarichi discendenti e caditoie nello scoperto comune

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. I terrazzi comunicanti con i vani principali e con vani accessori sono calcolati nella misura del 30% sino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente. la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; Le pertinenze esclusive accessorie sono computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i locali principali o accessori, del 25% negli altri casi. Non sono computate le superfici aventi altezza utile inferiore a m.1,50. (fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"). Balconi terrazzi e similari qualora comunicanti con i vani principali o accessori nella misura del 30% fino a 25 mq, del 10% per la quota eccedente. Qualora non siano comunicanti con i vani principali o accessori in misura del 15% della superficie fino a 25 mq, del 5% oltre. La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione. Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie residenziale	sup lorda di pavimento	0	237,00	1,00	237,00	€ 704,00
portico	sup lorda di pavimento	0	38,00	0,30	11,40	€ 704,00
terrazzo fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,30	7,500	€ 704,00
terrazzo oltre 25 mq	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,10	1,30	€ 704,00
			313,00		257,20	

Accessori:

A fabbricato residenziale in Composto da giardino, posti auto scoperti, viabilità interna. Sviluppa una superficie complessiva di 807 mq corrispondenti a quota parte dell'E.U. mapp.1445 di 2386mq mq

1. scoperto - giardino

Destinazione urbanistica: C2 ente urbano

Valore a corpo: € 23.736,00

Nota metodologica: considerata l'importanza economica del giardino e dello scoperto, ai fini della definizione del valore di un bene residenziale, si è valutato opportuno valutare l'ente urbano mapp.1445 comune ai fabbricati che insistono sul mappale medesimo, attribuendo a ciascun corpo quota parte della superficie dell' e.u. calcolata proporzionalmente alle superfici dei singoli corpi oggetto di stima e di cui l'ente urbano è pertinenza. A fronte della superficie complessiva del mappale 1445 pari a 2386 mq, al corpo A è attribuibile la superficie proporzionalmente calcolata di 737mq circa, il cui valore viene calcolato in misura del 10% del valore del corpo nella quota parte di superficie corrispondente a quella lorda del fabbricato ed in misura del 2% nella quota eccedente.

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B autorimesse CORPO B

trattasi di unità accatastata come autorimessa che risulta nella concessione legittimante come garage più magazzino agricolo e officina agraria. E' al grezzo. Situata al piano terra sotto la copertura di nuova costruzione dell'unità residenziale costruita a seguito intervento di ristrutturazione non ultimato legittimato con concessione del 1992. L'accesso principale carraio è ad est verso il piazzale comune. Le finestre affacciano sul prospetto opposto verso altra proprietà. L'unità è in comunicazione al piano terra con l'unità residenziale in costruzione

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**E' posto al piano: **T**L'edificio è stato costruito nel: **anni 90**L'edificio è stato ristrutturato nel: **è al grezzo**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **corpo B**

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

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**Condizioni generali dell'immobile: **l'unità è al grezzo****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: a vista non si rilevano anomalie Note: con cappa in cls
Strutture verticali	materiale: blocchi laterizio da 26 cm. condizioni: a vista non si rilevano anomalie

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Note: non presenti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: scarse Note:
Rivestimento	Note: a pavimento non presente, a parete non presente nè internamente nè esternamente fatta salva una modesta porzione sul prospetto nord
Rivestimento	materiale: mattoni decorativi faccia a vista condizioni: buone Note: si notano altresì alla base degli stipiti del varco di accesso dei dettagli in pietra

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **a vista non si riscontrano anomalie** conformità: **non disponibile**
 Note: parziale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà) I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura. Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10%

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage e deposito agricolo	sup lorda di pavimento	0	104,00	1,00	104,00	€ 325,00
			104,00		104,00	

Accessori:

B autorimesse

1. scoperto - giardino

Posto al piano T

Composto da viabilità interna, spazio di sosta e manovra, verde

Destinazione urbanistica: C1 - ente urbano

Valore a corpo: € **3.380,00**

Nota metodologica: considerata l'importanza economica dello scoperto, ai fini della definizione del valore del corpo, si è valutato opportuno valutare l'ente urbano mapp.1445 comune ai fabbricati che insistono sul mappale medesimo, attribuendo a ciascun corpo quota parte della superficie dell e.u. calcolata proporzionalmente alle superfici coperte dei singoli corpi oggetto di stima e di cui l'ente urbano è pertinenza. A fronte della superficie complessiva del mappale 1445 pari a 2386 mq, il corpo B detiene la superficie proporzionalmente calcolata di 325 mq circa il cui valore viene calcolato in misura del 10% sul valore unitario del corpo

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto C magazzini agricoli

trattasi di unità accatastata come magazzino e locali di deposito. Tipici capannoni utilizzati per l'attività di un'azienda agricola per il ricovero di mezzi ed attrezzi, depositi al piano-terra e primo, ripostigli agricoli, pollaio, con affaccio con prospetti quasibinteramenti aperti sullo scoperto comune.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 427,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: risulta preesistente nella pratica edilizia del 1992 e dichiarato ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non è stato ristrutturato fatti salvi due locali al piano primo annessi di fatto alla residenza e situati in proiezione della copertura di quella ricostruita negli anni 90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: corpo C;

ha un'altezza utile interna variabile, la porzione a doppia altezza ha h. max 580, minima 225 , il rimanente altezze variabili da h.256 a oltre m.3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /. Il piano primo è parziale rispetto al sedime del fabbricato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde

Solai

tipologia: solaio in laterocemento condizioni: a vista non si rilevano anomalie

Note: con cappa in cls nella porzione contigua all'unità residenziale. Con tavolato e travi in legno nella parte centrale del fabbricato ed a doppia altezza nella parte terminale

Strutture verticali

materiale: blocchi laterizio o cemento da 26 cm intonacatura parziale

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: scorrevole materiale: alluminio condizioni: sufficienti

Note: il cancello carraio è di grandi dimensioni atto a consentire il passaggio di mezzi agricoli, è sito tra due pilastri in muratura in laterizio con soprastante "pigna" decorativa. E' affiancato da un cancello pedonale ad un'anta

Infissi esterni

Note: non presenti

Manto di copertura

materiale: in parte con travi in legno e lamiera ed in parte in tavelle laterizie e sovrastanti tegole in cemento

Pavimentazione

Parte in battuto di cemento, parte in terra. Al piano primo tavolato o

Rivestimento	cemento, in un locale il pavimento oggetto di ristrutturazione presenta l'alleggerito ed è privo di massetto Note: a pavimento non presente, a parete non presente nè internamente nè esternamente fatta salva una modesta porzione sul prospetto nord
Scale	posizione: interna a due rampe rivestimento: non presente condizioni: sufficienti Note: in cls
Impianti:	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: a vista non si riscontrano anomalie conformità: non disponibile Note: parziale
Idrico	si accerta la presenza di alcuni tubazioni esterne , presumibilmente per abbeverare gli animali

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà) I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura. Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10%

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ripostiglio agricolo al p.1 soprastante l'unità al sub.3 (corrispondent e al corpo B lotto 1)	sup lorda di pavimento	0	104,00	1,00	104,00	€ 325,00
ricovero attrezzi e pollaio al piano terra e 2 locali al p. 1 (escluso soppalco)	sup lorda di pavimento	0	323,00	1,00	323,00	€ 250,00
			427,00		427,00	

Accessori:

- C magazzini agricoli
 1. scoperto - giardino

Posto al piano T

Composto da viabilità interna spazi di sosta e manovra, verde
 Sviluppa una superficie complessiva di 1104,18 mq

Destinazione urbanistica: C1 - ente urbano

Valore a corpo: € 33.200,00

Nota metodologica: considerata l'importanza economica dello scoperto, ai fini della definizione del valore del corpo, si è valutato opportuno valutare l'ente urbano mapp.1445 comune ai fabbricati che insistono sul mappale medesimo, attribuendo a ciascun corpo quota parte della superficie dell e.u. calcolata proporzionalmente alle superfici coperte dei singoli corpi oggetto di stima e di cui l'ente urbano è pertinenza. A fronte della superficie complessiva del mappale 1445 pari a 2386 mq, il corpo C detiene la superficie proporzionalmente calcolata di 1328 mq circa il cui valore viene calcolato in misura del 10%

Descrizione: corpo D terreno agricolo

Terreno a forma di "L". Trattasi di ex vigneto. Le viti sono state spiantate ed il terreno è incolto ed abbandonato da diversi anni. Il terreno della zona sinistro Brenta, è di formazione alluvionale. Secondo la Carta Geomorfologica del Consorzio di Bonifica Bacchiglione il terreno è compreso in area individuata con caratteristiche sabbiose ed in prossimità di terreni limosi argillosi. E' ritenuta generalmente una zona di buona fertilità. Il lotto è intercluso, attualmente con accesso dal contiguo mappale 1445 compreso nel presente lotto di vendita.

E' dotato di servitù di passaggio trascritta (risposta quesito 6) nella quale risulta dominante e servente a favore del contiguo mappale 1572. E' parzialmente recintato.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 3.652,00

il terreno risulta di forma regolare a forma di L ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente sabbiosa, in prossimità limo-argillosa

Sistemi irrigui presenti nel mapp.1445 è presente un pozzo che veniva utilizzato per l'irrigazione

Colture arboree: classificato vigneto. Le piante sono state rimosse, nell'attualità è prato incolto con arbusti.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: incolto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è quella risultante dalla documentazione catastale (non sono state effettuate misurazioni topografiche dei terreni e dei confini)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	superf. esterna lorda	0	3.652,00	1,00	3.652,00	€ 6,00
			3.652,00		3.652,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per diritto di nuda proprietà 1/1 dal 17/07/2000 al 03/06/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alberto TESSIORE Mira VE, in data 17/07/2000, ai nn. 71203; trascritto a Venezia, in data 22/07/2000, ai nn. 22651/14930.

Note: contro [REDACTED]

si riserva il diritto di usufrutto generale vitalizio rispetto all'immobile venduto.

Si cita l'ispezione ipotecaria a capo di [REDACTED] TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]

[REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) Le unità immobiliari progetto di compravendita elencate alla sezione B sono terreni individuati in comune di Campolongo Maggiore VE al foglio 10 particelle 213-214-1055-1057-1059-1061

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dal 03/06/2014 ad oggi. In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato a [REDACTED]

Note: La successione ha per oggetto la nuda proprietà degli immobili individuati al catasto fabbricati del Comune Campolongo Maggiore VE al foglio 10 particella 1445 subb.2-3-4 ed al Catasto terreni del Comune di Campolongo Maggiore VE al fg.10 mapp.1572-1574 dei quali il [REDACTED] deteneva l'usufrutto. Accettazione Espressa Eredità trascritta Direzione Provinciale di VENEZIA Registro generale n.6289, Registro Particolare n. 4576 del 26/02/2025.

Nota:

Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare PANIZZOLO ANTONIO HA DICHIARATO DI ACCETTARE, PURAMENTE E SEMPLICEMENTE, E PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO, L'EREDITA' DELLA [REDACTED]

[REDACTED] CON ULTIMO DOMICILIO IN [REDACTED] DECEDUTA A [REDACTED] A LUI DEVOLUTA IN FORZA DI ATTO DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO IN DATA [REDACTED] AI ROGITI DEL NOTAIO MARIA LEOTTA DI PIOVE DI SACCO, REPERTORIO [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A fabbricato residenziale in costruzione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per diritto di nuda proprietà 1/1 dal 17/07/2000 al 03/06/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alberto TESSIORE Mira VE, in data 17/07/2000, ai nn. 71203; trascritto a Venezia, in data 22/07/2000, ai nn. 22651/14930.

Note: contro [REDACTED] si riserva il diritto di usufrutto generale vitalizio rispetto all'immobile venduto.

Si cita l'ispezione ipotecaria a capo di [REDACTED] TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2017 -

[REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) Le unità immobiliari progetto di compravendita elencate alla sezione B sono terreni individuati in comune di Campolongo Maggiore VE al foglio 10 particelle 213-214-1055-1057-1059-1061

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dal 03/06/2014 ad oggi. In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato a [REDACTED]

Note: La successione ha per oggetto la nuda proprietà degli immobili individuati al catasto fabbricati del Comune Campolongo Maggiore VE al foglio 10 particella 1445 subb.2-3-4 ed al Catasto terreni del Comune di Campolongo Maggiore VE al fg.10 mapp.1572-1574 dei quali il [REDACTED] deteneva l'usufrutto. Accettazione Espressa Eredità trascritta Direzione Provinciale di [REDACTED]

Nota:

Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare [REDACTED] HA DICHIARATO DI ACCETTARE, PURAMENTE E SEMPLICEMENTE, E PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO, L'EREDITA' DELLA [REDACTED]

[REDACTED] CON ULTIMO DOMICILIO IN [REDACTED] DECEDUTA A [REDACTED] A LUI DEVOLUTA IN FORZA DI ATTO DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO IN DATA [REDACTED] AI ROGITI DEL NOTAIO MARIA LEOTTA DI PIOVE DI SACCO, REPERTORIO [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimessa

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per diritto di nuda proprietà 1/1 dal 17/07/2000 al 03/06/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alberto TESSIORE Mira VE, in data 17/07/2000, ai nn. 71203; trascritto a Venezia, in data 22/07/2000, ai nn. 22651/14930.

Note: contro [REDACTED] si riserva il diritto di usufrutto generale vitalizio rispetto all'immobile venduto.

Si cita l'ispezione ipotecaria a capo di [REDACTED] TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2017 - Registro Particolare 2117 Registro Generale 3241 Pubblico ufficiale [REDACTED] del

[REDACTED] CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) Le unità immobiliari progetto di compravendita elencate alla sezione B sono terreni individuati in comune di Campolongo Maggiore VE al foglio 10 particelle 213-214-1055-1057-1059-1061

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dal 03/06/2014 ad oggi. In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato a [REDACTED]

Note: La successione ha per oggetto la nuda proprietà degli immobili individuati al catasto fabbricati del Comune Campolongo Maggiore VE al foglio 10 particella 1445 subb.2-3-4 ed al Catasto terreni del Comune di Campolongo Maggiore VE al fg.10 mapp.1572-1574 dei quali il [REDACTED] deteneva l'usufrutto. **Accettazione Espressa Eredità** trascritta Direzione Provinciale di VENEZIA Registro generale n.6289, Registro Particolare n. 4576 del 26/02/2025.

Nota:

Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare [REDACTED] HA DICHIARATO DI ACCETTARE, PURAMENTE E SEMPLICEMENTE, E PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO, L'EREDITA' [REDACTED]

[REDACTED] CON ULTIMO DOMICILIO IN [REDACTED] DECEDUTA A [REDACTED] A LUI DEVOLUTA IN FORZA DI ATTO DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO IN DATA [REDACTED] AI ROGITI DEL NOTAIO MARIA LEOTTA DI PIOVE DI SACCO, REPERTORIO [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: C magazzini agricoli

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per diritto di nuda proprietà 1/1 dal 17/07/2000 al 03/06/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alberto TESSIORE Mira VE, in data 17/07/2000, ai nn. 71203; trascritto a Venezia, in data 22/07/2000, ai nn. 22651/14930.

Note: contro [REDACTED]

si riserva il diritto di usufrutto generale vitalizio rispetto all'immobile venduto.

Si cita l'ispezione ipotecaria a capo di [REDACTED] TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2017 -

[REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) Le unità immobiliari progetto di compravendita elencate alla sezione B sono terreni individuati in comune di Campolongo Maggiore VE al foglio 10 particelle 213-214-1055-1057-1059-1061

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dal 03/06/2014 ad oggi. In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato a [REDACTED]

Note: La successione ha per oggetto la nuda proprietà degli immobili individuati al catasto fabbricati del Comune Campolongo Maggiore VE al foglio 10 particella 1445 subb.2-3-4 ed al Catasto terreni del Comune di Campolongo Maggiore VE al fg.10 mapp.1572-1574 dei quali il [REDACTED] deteneva l'usufrutto. **Accettazione Espressa Eredità** trascritta Direzione Provinciale di [REDACTED] Registro [REDACTED]

Nota:

Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare [REDACTED] HA DICHIARATO DI ACCETTARE, PURAMENTE E SEMPLICEMENTE, E PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO, L'EREDITA' [REDACTED]

ULTIMO DOMICILIO IN [REDACTED], DECEDUTA
A [REDACTED] A LUI DEVOLUTA IN FORZA DI ATTO DI
PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO IN DATA 3 MARZO 2015 AI ROGITI DEL NOTAIO MARIA
LEOTTA DI PIOVE DI SACCO, REPERTORIO [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: D terreno agricolo

Identificativo corpo: A fabbricato residenziale in costruzione

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Campolongo Maggiore (VE), Via Lova n.16 **Libero**

Note: Alla data dei sopralluoghi nei luoghi, all'interno del fabbricati risultavano alcuni arredi e materiali. Risultavano anche depositati nei locali delle forniture di materiali edili, di proprietà dell'esecutato, in particolare rivestimenti che erano destinati, secondo quanto riferito, all'intervento in corso di esecuzione poi sospeso. In data luglio 2025 risultava in corso un intervento di ristrutturazione al fabbricato al mapp.1426, altra proprietà, e l'attività di cantiere aveva parzialmente e temporaneamente occupato una modesta porzione dello scoperto pertinenziale il bene pignorato.

Identificativo corpo: B autorimesse

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Campolongo Maggiore (VE), Via Lova **Libero**

Identificativo corpo: C magazzini agricoli

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Campolongo Maggiore (VE), Via Lova. **Libero**

A luglio 2025 risultava parcheggiato il traino di un mezzo agricolo.

Identificativo corpo: D terreno agricolo

agricolo sito in Campolongo Maggiore (VE), Via Lova **Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]

Derivante da: **atto esecutivo o cautelare** trascritto a Venezia in data 18/03/2024 ai nn. 11077/8269; Immobili pignorati in comune di Campolongo Maggiore individuati al Catasto Fabbricati al fg.10 part.1445 subb.2-3-4, al Catasto Terreni fg.10 partt.1572-1574.

Dati precedenti relativi ai corpi: A fabbricato residenziale in costruzione

- **Pignoramento** a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]

Derivante da: **atto esecutivo o cautelare** trascritto a Venezia in data 18/03/2024 ai nn. 11077/8269; Immobili pignorati in comune di Campolongo Maggiore individuati al Catasto Fabbricati al fg.10 part.1445 subb.2-3-4, al Catasto Terreni fg.10 partt.1572-1574.

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimesse

- **Pignoramento** a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]

Derivante da: **atto esecutivo o cautelare** trascritto a Venezia in data 18/03/2024 ai nn. 11077/8269; Immobili pignorati in comune di Campolongo Maggiore individuati al Catasto Fabbricati al fg.10 part.1445 subb.2-3-4, al Catasto Terreni fg.10 partt.1572-1574.

Dati precedenti relativi ai corpi: C magazzini agricoli

- **Pignoramento** a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
Derivante da: **atto esecutivo o cautelare trascritto a Venezia in data 18/03/2024 ai nn. 11077/8269**; Immobili pignorati in comune di Campolongo Maggiore individuati al Catasto Fabbricati al fg.10 part.1445 subb.2-3-4, al Catasto Terreni fg.10 partt.1572-1574.
Dati precedenti relativi ai corpi: D terreno agricolo

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:***

- Descrizione onere: **costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia**; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; **trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22653/14932**; con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carroia al terreno di cui al mappale 1060 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carroia per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga m.9 e ricadente all'interno dei mappali 1059 (oggi compreso nel mapp.1445) e 1058.

Dati precedenti relativi ai corpi: A fabbricato residenziale in costruzione

- Descrizione onere: **costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia**; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; **trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22652/14931**; Con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carroia al terreno e al fabbricato di cui mappali 1059, 213 (da cui deriva mapp.1574), 214 (da cui deriva mapp.1572),1061 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carroia per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga metri nove e ricadente all'interno dei mappali 1056-1058.

Dati precedenti relativi ai corpi: A fabbricato residenziale in costruzione

- Descrizione onere: **vincolo inedificabilità**; **trascritto a Venezia in data 03/10/1991 ai nn. 19851/13842**; vincolo riguardante i fondi 213-214-439-597-598-616-751-752.

Dati precedenti relativi ai corpi: A fabbricato residenziale in costruzione

- Descrizione onere: **costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia**; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; **trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22653/14932**; con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carroia al terreno di cui al mappale 1060 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carroia per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga m.9 e ricadente all'interno dei mappali 1059 (oggi compreso nel mapp.1445) e 1058.

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimesse

- Descrizione onere: **costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia**; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; **trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22652/14931**; Con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carroia al terreno e al fabbricato di cui mappali 1059, 213 (da cui deriva mapp.1574), 214 (da cui deriva mapp.1572),1061 È stata costituita perpetua

servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga metri nove e ricadente all'interno dei mappali 1056-1058

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimesse

- Descrizione onere: **vincolo inedificabilità**; trascritto a Venezia in data 03/10/1991 ai nn. 19851/13842; vincolo riguardante i fondi 213-214-439-597-598-616-751-752.

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimesse

- Descrizione onere: **costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio**; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; **trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22653/14932**; con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carraio al terreno di cui al mappale 1060 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga m.9 e ricadente all'interno dei mappali 1059 (oggi compreso nel mapp.1445) e 1058.

Dati precedenti relativi ai corpi: C magazzini agricoli

- Descrizione onere: **costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio**; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; **trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22652/14931**; Con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carraio al terreno e al fabbricato di cui mappali 1059, 213 (da cui deriva mapp.1574), 214 (da cui deriva mapp.1572),1061 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga metri nove e ricadente all'interno dei mappali 1056-1058

Dati precedenti relativi ai corpi: C magazzini agricoli

- Descrizione onere: **vincolo inedificabilità**; trascritto a Venezia in data 03/10/1991 ai nn. 19851/13842; vincolo riguardante i fondi 213-214-439-597-598-616-751-752.

Dati precedenti relativi ai corpi: C magazzini agricoli

- Descrizione onere: **costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio**; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; **trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22653/14932**; con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carraio al terreno di cui al mappale 1060 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga m.9 e ricadente all'interno dei mappali 1059 (oggi compreso nel mapp.1445) e 1058.

Dati precedenti relativi ai corpi: D terreno agricolo

- Descrizione onere: **costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio**; A rogito di notaio Alberto TESSIORE di Mira VE in data 17/07/2000 ai nn. 71203; **trascritto a Venezia in data 22/07/2000 ai nn. 22652/14931**; Con l'atto si è convenuto che ai fini dell'accesso pedonale carraio al terreno e al fabbricato di cui mappali 1059, 213 (da cui deriva mapp.1574), 214 (da cui deriva mapp.1572),1061 È stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere attraverso una striscia di terreno larga metri nove e ricadente all'interno dei mappali 1056-1058

Dati precedenti relativi ai corpi: D terreno agricolo

- Descrizione onere: **vincolo inedificabilità**; trascritto a Venezia in data 03/10/1991 ai nn. 19851/13842; vincolo riguardante i fondi 213-214-439-597-598-616-751-752.

Dati precedenti relativi ai corpi: D terreno agricolo

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

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

s.v.punto 6.1.1

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale: /

Identificativo corpo: A fabbricato residenziale in costruzione

sito in Campolongo Maggiore (VE), Via Lova

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: alla data 03/07/2025 a carico dell'esecutato nel Registro SICID del Contenzioso Civile del Tribunale di Venezia risulta solo un procedimento definito rubricato con il NRG.4381/2013.

Identificativo corpo: B autorimesse

sito in Campolongo Maggiore (VE), Via Lova

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: alla data 03/07/2025 a carico dell'esecutato nel Registro SICID del Contenzioso Civile del Tribunale di Venezia risulta solo un procedimento definito rubricato con il NRG.4381/2013.

Identificativo corpo: C magazzini agricoli

sito in Campolongo Maggiore (VE), Via Lova

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ./.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: alla data 03/07/2025 a carico dell'esecutato nel Registro SICID del Contenzioso Civile del Tribunale di Venezia risulta solo un procedimento definito rubricato con il NRG.4381/2013.

Identificativo corpo: D terreno agricolo

Terreno agricolo sito in Campolongo Maggiore (VE), Via Lova

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ./.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: alla data 03/07/2025 a carico dell'esecutato nel Registro SICID del Contenzioso Civile del Tribunale di Venezia risulta solo un procedimento definito rubricato con il NRG.4381/2013.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, in considerazione di quanto accertato, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa parametrica semplificata. Si sono verificati gli andamenti generali della richiesta nel mercato immobiliare nel Comune di Campolongo Maggiore. La località di Bojon, di cui S.Maria Assunta era parte, rappresenta secondo la letteratura di settore, una delle zone più attive dal punto di vista del numero di transazioni immobiliari nel Comune, con i prezzi mediamente più vantaggiosi rispetto alle altre zone circostanti.

Si è proceduto in linea generale attraverso la ricerca ed il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà, presenti sul mercato o recentemente compravenduti. A fronte della ricerca su esposta, verificato il piano urbanistico vigente, si è riferito circa le possibilità assegnate di ampliamento per il manufatto residenziale al grezzo e di riutilizzo della cubatura dei manufatti agricoli non più funzionali alla gestione del fondo.

Si è considerato che l'interesse all'acquisizione dei beni potrebbe essere ricondotto nell'ottica di una progettazione residenziale unitaria, con demolizione e ricostruzione dei volumi assentibili a fini residenziali, per un numero di unità superiori alla sola attualmente esistente.

In ragione del possibile sfruttamento di questa possibilità offerta dalla pianificazione urbanistica

comunale si è proceduto alla formazione di due lotti di vendita. Il primo comprendente tutti i fabbricati ed un mappale di terreno agricolo contiguo, il secondo costituito da un solo mappale agricolo di maggiore estensione. In quest'ottica la scrivente ha richiesto un Parere Preventivo all'ufficio tecnico del Comune, che si allega.

Nella relazione di stima sono riferiti anche i contenuti dei colloqui avuti con l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune che si è espresso informalmente, i contenuti esposti non costituiscono in alcun modo un impegno da parte della P.A. che si riserva di esaminare i progetti solo in fase istruttoria per esprimersi formalmente solo successivamente a tale fase.

Si precisa quindi che suddette valutazioni, formulate a seguito confronti con la P.A., non coincidono con uno studio di fattibilità.

Per quanto riguarda l'unità residenziale in fase di costruzione al grezzo l'esame dell'offerta di mercato è stata mediata con la valutazione dell'effettivo costo di costruzione nello stato in cui il bene si trova. Tale valore è stato dedotto dagli studi parametrici del *Cresme - Centro ricerche Economiche per il Settore Edile* come dettagliato al paragrafo successivo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Ufficio tecnico di Campolongo Maggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari

Osservatori del mercato immobiliare:

Gli osservatori del mercato immobiliare offrono le seguenti valutazioni per i fabbricati residenziali:

- *borsinomobiliare.it* a luglio 2024 indica il prezzo medio per abitazioni per Campolongo Maggiore zona Bojon rispettivamente in prima fascia 1.064 €/mq minimo, 1.267€/mq medio, 1.469€/mq massima; in fascia media rispettivamente 899 €/mq minimo, 1.073€/mq medio, 1.247€/mq massima; in seconda fascia 857 €/mq minimo, 956€/mq medio, 1.054€/mq massima; per ville e villini 947€/mq minimo, 1.106€/mq medio, 1.266€/mq massima; per box auto ed autorimesse 591 €/mq minimo, 690€/mq medio, 789€/mq massima, per capannoni tipici 354 €/mq minimo, 465€/mq medio, 576€/mq massima per magazzini 364 €/mq minimo, 546€/mq medio, 728€/mq massima

- secondo il borsino *caasa.it* il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1150 €/mq ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 835 €/mq e 1575 €/mq, questo valore è circa il 20% inferiore alla media cittadina e ne fa una zona tra le più economiche in assoluto per questa tipologia

- sul borsino di *Requot.com* nel luglio 2024 a Bojon ville e villini hanno un prezzo di vendita compreso tra un minimo di 1.150€/mq ed un max di 1.500€/mq., le abitazioni civili un minimo di 1.100€/mq ed un max di 1.450€/mq

Si fa presente che la frazione di Santa Maria Maggiore è stata istituita negli anni novanta, corrispondeva alla parte marginale della frazione di Bojon. Nelle quotazioni rinvenute tale distinzione tra Bojon e Santa Maria Assunta non è rilevata e con la prima dicitura si allude al territorio periferico complessivo di Bojon e Santa Maria Assunta. Si sono dunque considerati, e ivi riportati, i valori espressi per Bojon dove non specificatamente indicata la frazione di Santa Maria Assunta

Per la valutazione dei terreni si sono considerati i valori VAM i Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agenzia delle Entrate per il 2022, 2023, 2024 e le pubblicazioni EXEO "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli nel Comune di Campolongo Maggiore rilevazione anno 2023";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): *le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate* riportano per il secondo semestre del 2023, in Campolongo Maggiore (VE) zona Bojon E1: per le abitazioni civili stato conservativo normale valori min 800€/mq max 1100€/mq., stato conservativo ottimo valori min 1100€/mq max 1450€/mq. per ville e villini stato conservativo normale valori min 850€/mq max 1150€/mq., ottimo min 1150€/mq max 1500€/mq.

Le quotazioni OMI non presentano invece valori attinenti le destinazioni d'uso garage o capannoni tipici bensì solo capannoni industriali con stato conservativo ottimo e valori pari a minimo 580€/mq e massimo 720€/mq.

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate sopra elencate sono confermate nell'aggiornamento dell'Agenzia delle Entrate del secondo semestre del 2024;

Altre fonti di informazione:

principali siti dedicati alle compravendite immobiliari, immobiliare.it, go.home, idealista.it, etc. professionisti del settore,

atti trascritti: atto rep.124.505 racc.40252 notaio Nicolò Noto di Chioggia;

Per la valutazione del fabbricato al grezzo e del costo di costruzione, oltre alle indagini di mercato, si sono consultati:

le valutazioni del CRESME "Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia", redatte in concerto con Il CNAPPC "Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori" per C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

L'applicazione Cresme stima un costo di costruzione parametrico per la Provincia di Venezia, Comune di Campolongo Maggiore, tipologia edilizia monofamiliare isolata, a due piani senza seminterrato, finiture e rendimento energetico di qualità media, con sottotetto non abitabile, con muratura portante ed una accessibilità al cantiere normale, pari a € 1.107,48 al mq quindi a complessivi €357.582,73 per l'unità in esame, oltre al portico, suddivisibile in percentuale secondo le lavorazioni come segue: edilizia 57,62%, strutture 27,92%, impianti elettrici 6,53%, altri impianti 7,92%.

Considerato che le strutture sono ultimate, che la copertura è costruita e quindi le lavorazioni edilizie possono considerarsi attuate nella misura del 30% circa, ovvero che la costruzione è stata realizzata nella misura percentuale complessiva del 45,21%. Ne deriva che il valore unitario a mq di superficie lorda della costruzione al grezzo nello stato in cui si trova è pari a circa 704,35 €/mq.

Per quanto riguarda le porzioni di manufatti non residenziali che sono state ricostruite e si trovano sotto la copertura dell'edificio residenziale, sono state valutate anch'esse al grezzo.

8.3.3 Valutazione corpi:

CORPO A fabbricato residenziale in costruzione. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso scoperto - giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.898,88.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie residenziale	237,00	€ 704,00	€ 166.848,00
portico	11,40	€ 704,00	€ 8.025,60
terrazzo fino a 25 mq	7,50	€ 704,00	€ 5.280,00

terrazzo oltre 25 mq	1,30	€ 704,00	€ 915,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 181.068,80
vetustà degli elementi architettonici al grezzo detrazione del 20.00%			€ -36.213,76
Valore Finale			€ 144.855,04
Valore corpo			€ 144.855,04
Valore accessori			€ 23.736,00
Valore complessivo intero			€ 168.591,04
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.591,04
Valore di stima			€ 168.591,04

CORPO B autorimesse. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso scoperto - giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage e deposito agricolo	104,00	€ 325,00	€ 33.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.800,00
Valore Finale	€ 33.800,00
Valore corpo	€ 33.800,00
Valore accessori	€ 3.380,00
Valore complessivo intero	€ 37.180,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.180,00
Valore di stima	€ 37.180,00

CORPO C magazzini agricoli. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso scoperto - giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ripostiglio agricolo al p.1 soprastante l'unità al sub.3 corrispondente al corpo B del presente lotto 1	104,00	€ 325,00	€ 33.800,00
ricovero attrezzi e pollaio al piano terra e 2 locali al p. 1 (escluso soppalco)	323,00	€ 250,00	€ 80.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 114.550,00
rimozione soppalco in legno detrazione di € 2000.00	€ -2.000,00
Valore Finale	€ 112.550,00
Valore corpo	€ 112.550,00
Valore accessori	€ 33.200,00
Valore complessivo intero	€ 145.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 145.750,00

Valore di stima

€ 145.750,00

CORPO D terreno agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.912,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	3.652,00	€ 6,00	€ 21.912,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.912,00
detrazione di € 0.00			€ 0,00
Valore Finale			€ 21.912,00
Valore corpo			€ 21.912,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.912,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.912,00
Valore di stima			€ 21.912,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A fabbricato residenziale in costruzione	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso scoperto - giardino	257,20	€ 168.591,04	€ 168.591,04
B autorimesse	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso scoperto - giardino	104,00	€ 37.180,00	€ 37.180,00
C magazzini agricoli	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso scoperto - giardino	427,00	€ 145.750,00	€ 145.750,00
D terreno agricolo	agricolo	3.652,00	€ 21.912,00	€ 21.912,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta
all'immediatezza della vendita giudiziaria e per
assenza di garanzia per vizi come da disp. del

€ 18.671,65

G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale: € 10.900,00

riduzione valore per presenza di servitù di
passaggio pedonale e carraio per una fascia di € 3.700,00

m.9 attraverso mappali 1445 e 1574, si calcola in
misura del 50% del valore attribuito al terreno
servente. Detrazione calcolata per la superficie
servente in misura del 50% del valore del terreno

sgombero da arredi, traino di macchina agricola,
materiali edili, prodotti di risulta vari € -3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:

A fabbricato residenziale in costruzione

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

B autorimesse

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

C magazzini agricoli

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

D terreno agricolo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.176,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova: € 343.091,39

8bis Classamento energetico dell'immobile:Identificativo corpo: **A fabbricato residenziale in costruzione**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: B autorimesse

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: C magazzini agricoli

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
/	

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Doc.00 schema lotti di vendita

documenti anagrafici:

Doc.01 certificato cumulativo di residenza e stato famiglia 2025

Doc.02 certificato cumulativo di residenza e stato civile e famiglia 2024

Doc.03 verifica codice fiscale

Ispezioni ipotecarie:

doc.04 TRASCRIZIONE successione del [REDACTED]

doc.05 TRASCRIZIONE servitù del 22 07 2000 - Registro Particolare 14932 Registro Generale 22653

doc.06 TRASCRIZIONE servitù del 22 07 2000 - Registro Particolare 14931 Registro Generale 22652

doc.07 TRASCRIZIONE pignoramento del 04 04 2024 - Registro Particolare 8269 Registro Generale 11077

doc.08 TRASCRIZIONE domanda giudiziale del 06 10 2011 – R.P. 20708 R.G. 32147

doc.09 TRASCRIZIONE compravendita TITOLO VE RP- 14930 DEL 2000

doc.10 TRASCRIZIONE accettazione eredità

doc.11 TRASCRIZIONE vincolo di inedificabilità RP13842 1991

documenti urbanistici

doc.12 PAT stralcio tav.04 trasformabilità

doc.13 stralcio P.I. tav.13_3_4 variante _2019 SMA

doc.14 C.D.U. aggiornamento Prot_Par 0008905 del 27-06-2025 - Documento CDU fg_10_mapp_1445-1572-1574 PAT PI 2021 - PGRA cartasemplice CTU 2025

documentazione catastale:

Lotto 1

Doc.15 Estratto mappa fg.10 part. 1445

Doc.16 Estratto mappa fg.10 part. 1574

Doc.17 ELABORATO PLANIMETRICO FG 10 PART 1445 COMUNE CAMPOLONGO MAGGIORE

Doc.18 ELENCO SUBALTERNI FG 10 PART 1445 COMUNE CAMPOLONGO MAGGIORE

Doc.19 Visura fg. 10 part. 1445 sub. 1 di CAMPOLONGO MAGGIORE

Doc.20 Visura fg. 10 part. 1445 sub. 1 di CAMPOLONGO MAGGIORE storica

Doc.21 Visura fg. 10 part. 1445 sub. 2 di CAMPOLONGO MAGGIORE

Doc.22 Visura fg. 10 part. 1445 sub. 2 di CAMPOLONGO MAGGIORE storica

Doc.23 Visura fg. 10 part. 1445 sub. 3 di CAMPOLONGO MAGGIORE

Doc.24 Visura fg. 10 part. 1445 sub. 3 di CAMPOLONGO MAGGIORE storica

Doc.25 Visura fg. 10 part. 1445 sub. 4 di CAMPOLONGO MAGGIORE

Doc.26 Visura fg. 10 part. 1445 sub. 4 di CAMPOLONGO MAGGIORE storica

Doc.27 Visura fg. 10 part. 1574 di CAMPOLONGO MAGGIORE

Doc.28 PLN_PIANTA CATASTALE FGL 10 PART 1445 SUB 4

Doc.29 PLN_PIANTA CATASTALE FGL 10 PART 1445 SUB 3

doc.30 //

doc.31 Visura fg. 10 part. 1574 di CAMPOLONGO MAGGIORE storica

Lotto 2

Doc.32 Estratto mappa fg.10 part. 1572

Doc.33 Visura fg. 10 part. 1572 di CAMPOLONGO MAGGIORE

Doc.34 Visura fg. 10 part. 1572 di CAMPOLONGO MAGGIORE storica

documentazione edilizia:

Lotto 1

Autorizzazione 238 1968:

Doc.35 Aut.238 1968 atto - Prot_Par 0008235 del 01-07-2024 - Allegato AE 238-68

Doc.36 Aut.238 1968 Grafico - Prot_Par 0008235 del 01-07-2024 - Allegato AE 238-68 Progetto

Concessione edilizia 4483 1992:

Doc.37 Prot_Par 0008235 del 01-07-2024 - Allegato CE 4483 ATTO

Doc.38 Prot_Par 0008235 del 01-07-2024 - Allegato CE 4483 Tavola 1 Planimetrie-dati tecnici

Doc.39 Prot_Par 0008235 del 01-07-2024 - Allegato CE 4483 Tavola 2 Stato attuale

Doc.40 Prot_Par 0008235 del 01-07-2024 - Allegato CE 4483 Tavola 3 Stato futuro

Doc.41 Prot_Par 0008235 del 01-07-2024 - Allegato CE 4483 Tavola 4 Comparativa

Doc.42 Prot_Par 0008235 del 01-07-2024 - Allegato CE 4483 Tavola 5 Planimetria particolare

Doc.43 Prot_Par 0008235 del 01-07-2024 - Allegato Relazione 2

Doc.44 Prot_Par 0008235 del 01-07-2024 - Allegato Relazione

Doc.45 Prot_Par 0009190 del 19-07-2024 - Documento CE 4483 Dichiarazione epoca costruzione

Doc.46 PARERE PREVENTIVO richiesto all'ufficio tecnico luglio 2024

Grafici :

Doc.47 Pianta piano terra corpo A

Doc.48 Pianta piano primo corpo A

Doc.49 Pianta piano terra corpo B/C

Doc.50 Pianta piano primo corpo C

documentazione fotografica:

Doc.51 Documentazione fotografica lotto 1 esterni

Doc.52 Documentazione fotografica lotto 1 corpo A

Doc.53 Documentazione fotografica lotto 1 corpo B

Doc.54 Documentazione fotografica lotto 1 corpo C

Doc.55 Documentazione fotografica lotto 1 corpo D

Doc.56 Documentazione fotografica lotto 2

altro

Doc.57 comunicazione Ufficio Ruolo Generale Tribunale di Venezia

Doc.58 preventivo lavori di disboscamento 29/10/2024

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Per i fabbricati abitativi e non, e relative pertinenze, vendita soggetta a imposta di registro al 9% (con il minimo di €1000) ad imposte ipotecaria e catastale fisse di 50€ cad. Per terreni agricoli vendita soggetta ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - casa in costruzione al grezzo, annessi agricoli, terreno
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A fabbricato residenziale in costruzione: 1/1 [REDACTED] Piena proprietà Corpo B autorimesse: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà Corpo C magazzini agricoli: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà Corpo D terreno agricolo: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A fabbricato residenziale in costruzione: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] foglio 10, particella 1445, subalterno 2, scheda catastale /, indirizzo Via Lova, piano T-1, comune Campolongo Maggiore, categoria F3 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> bene comune non censibile, foglio 10, particella 1445, subalterno 1, indirizzo Via Lova, piano T, comune Campolongo Maggiore VE Corpo B autorimesse: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] foglio 10, particella 1445, subalterno 3, scheda catastale /, indirizzo Via Lova, piano T, comune Campolongo Maggiore, categoria C6, classe 6, consistenza 91 mq, superficie 77mq, rendita € 122,19 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> bene comune non censibile, foglio 10, particella 1445, subalterno 1, indirizzo Via Lova, piano T, comune Campolongo Maggiore VE Corpo C magazzini agricoli: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] foglio 10, particella 1445, subalterno 4, scheda catastale /, indirizzo Via Lova, piano T-1, comune Campolongo Maggiore, categoria C2, classe 4, consistenza 450 mq, superficie 489mq, rendita € 232,41 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> bene comune non censibile, foglio 10, particella 1445, subalterno 1, indirizzo Via Lova, piano T, comune Campolongo Maggiore VE Corpo D terreno agricolo:

	Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] sezione censuaria Campolongo Maggiore, foglio 10, particella 1574, subalterno, scheda catastale, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 3652, reddito dominicale: ~~€~~ 21,69, reddito agrario: € 41,24
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova 343.091,39€