

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **E PER ESSA IQUERA ITALIA SPA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **187/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**  
  
**Lotto 001 - Appartamento, Garage e Scoperto**  
**esclusivo**

**Esperto alla stima:** ARCH. Aldo Capodaglio  
**Codice fiscale:** CPDLDA60A16L736T  
**Studio in:** via Tiziano 14/B - 30172 MESTRE  
**Telefono:** 3939277004  
**Fax:** -  
**Email:** aldocapodaglio@gmail.com  
**Pec:** aldo.capodaglio@archiworldpec.it



## Sommarrio

Risposte ai quesiti	n. pagina
1	9
2	9
3	13
4	13
5	28
6	29
7	
8	
9	
10	
11	
12	



## Riassunto Perizia

**Bene: Immobili in** ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25 - Noale (VE) - 30033

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento, Garage e Scoperto esclusivo

**Corpo A-Appartamento residenziale:** ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: VIA VERGA 25 - Regime Patrimoniale: libero per decesso del coniuge [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 12/07/2025 ai nn. 3668 iscritto/trascritto a Padova in data 08/08/2025 ai nn. 30811/22911;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 30000; Iscritto/trascritto a Padova in data 26/01/2011 ai nn. 2609/498; Note: riferiti ad immobili sub 1 e sub 2 (garage ed abitazione)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; Iscritto/trascritto a Padova in data 22/06/2010 ai nn. 24186/5603

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 15.000; Importo capitale: € 40.154,94; A rogito di TRIBUNALE DI LIVORNO in data 03/09/2021 ai nn. 1032; Iscritto/trascritto a Padova in data 20/03/2025 ai nn. 9800/1506; Note: Riferita agli immobili di cui ai subb. 1 e 2 (garage ed abitazione) Nella Trascrizione è riportato: "*SI ESONERA IL CONSERVATORE DEL SPI DI COMPETENZA DA OGNI RESPONSABILITA' INERENTE L'IMPORTO CAPITALE E TOTALE INDICATI NELLA PRESENTE ISCRIZIONE.*" Si specifica che il sottoscritto CTU, per il calcolo della cancellazione è del 5% del valore Totale così come riportato nella trascrizione pertanto  $15.000 \times 0.5\% = 75,00$  euro + 94 € (=35 taxa + 59 bollo) = 134,00 euro

**Corpo B-Garage:** ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Regime Patrimoniale: libero per decesso del coniuge [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Gravami e Oneri**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 12/07/2025 ai nn. 3668 iscritto/trascritto a Padova in data 08/08/2025 ai nn. 30811/22911; **n.b.: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A.**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELL'ELBA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 30000; Iscritto/trascritto a Padova in data 26/01/2011 ai nn. 2609/498; Note: riferiti ad immobili sub 1 e sub 2 (garage ed abitazione) **n.b.: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A.**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; Iscritto/trascritto a Padova in data 22/06/2010 ai nn. 24186/5603; Note: **n.b.: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A.**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di MARATHON SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 15.000; Importo capitale: € 40.154,94; A rogito di TRIBUNALE DI LIVORNO in data 03/09/2021 ai nn. 1032; Iscritto/trascritto a Padova in data 20/03/2025 ai nn. 9800/1506; Note: Riferita agli immobili di cui ai subb. 1 e 2 (garage ed abitazione) **n.b.: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A**

**Corpo C - Scoperto esclusivo:** ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Regime Patrimoniale: libero per decesso del coniuge [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 12/07/2025 ai nn. 3668 iscritto/trascritto a Padova in data 08/08/2025 ai nn. 30811/22911;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; Iscritto/trascritto a Padova in data 22/06/2010 ai nn. 24186/5603

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€239.697,13**



**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 insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



## Premessa

Con disposizione del 30.08.2023, il G.E. Dott.ssa Silvia BIANCHI nominava C.T.U. per la valutazione del valore venale di stima degli immobili appresi alla Esecuzione Immobiliare emarginata, il sottoscritto arch. Aldo CAPODAGLIO con studio in Mestre (VE) via Tiziano n. 14/B - cell. 3939277004, mail: aldopodaglio@gmail.com, pec: aldo.capodaglio@archiworldpec.it, come dai quesiti di seguito elencati ed invito a prestare giuramento di rito prima del deposito in Tribunale della presente CTU, cosa avvenuta in data 18.09.2025, come da verbale di giuramento già depositato telematicamente presso la Cancelleria. Il G.E. ha fissato l'udienza, ai sensi dell'art. 569 Cpc, per il giorno 16.01.2024 h. 9,30 disponendo inoltre la consegna della perizia alle parti 30 gg. prima dell'udienza, che corrisponde quindi al 18.12.2025.



Beni in **Noale (VE)**  
Località/Frazione  
ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25

## Lotto: 001 - Appartamento, Garage e Scoperto esclusivo

### 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**

Si segnala che nella certificazione notarile lo stato civile indicato (coniugata in separazione dei beni) è errato in quanto la [REDACTED] risulta libero per decesso del coniuge [REDACTED]  
[REDACTED]

### Risposta al secondo punto del quesito

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

**Esecutato/i:**

[REDACTED] [REDACTED] Stato Civile: libero per decesso del coniuge [REDACTED]  
[REDACTED]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in zona residenziale semiperiferica della città di Noale (VE). La zona è tranquilla e per lo più sono presenti lottizzazioni composte da case a schiera con altezza dei fabbricati di 2/3 piani fuori terra dotate di giardini privati ed esclusivi. I servizi presenti sono scarsi e in caso di necessità bisogna dirigersi verso il centro di Noale che comunque dista in linea d'aria circa 500 m.

**Caratteristiche zona:** semicentrale buona

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona (in linea d'aria):** scuola dell'infanzia (250 m), giardini pubblici (300 m), centro storico (500 m), supermercato (260 m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Castelfranco, Treviso, Mestre-Venezia, Mirano, Padova.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi WWF cave di Noale.

**Attrazioni storiche:** Rocca dei Tempesta.

**Principali collegamenti pubblici:** capolinea ACTV 350 metri in linea d'aria





**Identificativo corpo:** A-Appartamento residenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: VIA VERGA 25 - Regime Patrimoniale: libero per decesso del coniuge [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO RISULTA INDICATO L'INDIRIZZO DI VIA VERGA 25

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] (CF R55GRD40S58Z112B) nata in GERMANIA (EE) il 18/11/1940

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 405, subalterno 2, indirizzo VIA G. VERGA 25, piano T-1, comune NOALE, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie 181 MQ / AREE ESCLUSE 151 MQ, rendita € 433,82

Ulteriori informazioni: L'indirizzo riportato in visura è STRADA DELLA VALSUGANA

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 29/03/2002 - ESATTA INTEST. CATAST. IST.N.54165/10 Voltura n. 5709.1/2010 - Pratica n. VE0057853 in atti dal 12/04/2010

Confini: A Nord con il garage di cui al sub 1 (medesima proprietà) i restanti tre lati con lo scoperto esclusivo Foglio 8 part 405 (medesima proprietà)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata rappresentazione di alcune tramezze interne al piano Terra e Primo Intestazione ed Indirizzo non aggiornati

Regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA

presentazione Docfa spese tecniche: € 500,00

presentazione docfa spese catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo:** B-Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: R [REDACTED] Regime Patrimoniale: libero per decesso del coniuge [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno



Note:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 405, subalterno 1, indirizzo VIA G. VERGA 25, piano T, comune NOALE, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie Totale 34 mq, rendita € 34,09

Ulteriori informazioni: L'indirizzo riportato in visura è STRADA DELLA VALSUGANA

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 29/03/2002 - ESATTA INTEST. CATAST. IST.N.54165/10  
Voltura n. 5709.1/2010 - Pratica n. VE0057853 in atti dal 12/04/2010

Confini: A Nord con confine ed altra proprietà a Sud con il sub 2 (medesima proprietà) i restanti tre lati con lo scoperto esclusivo

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata rappresentazione di tramezza interna  
Intestazione ed Indirizzo non aggiornati

Regularizzabili mediante: presentazione DOCFA

presentazione Docfa spese tecniche: € 500,00

presentazione docfa spese catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo:** C - Scoperto esclusivo.

residenziale sito in ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25  
trattasi dello scoperto di pertinenza ad uso esclusivo

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Regime Patrimoniale: libero per decesso del coniuge  
[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note:

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria NOALE, foglio 8, particella 405

Derivante da: Variazione del 31/12/1979 in atti del 25/05/1980 (n.379) L'immobile risulta variato in base alla nota di frazionamento del 25.05.1976 in atti dal 30.07.1978 (n. 57176)

Confini: A Nord con particella edificata in aderenza n. 404 ad Est e Sud con particella 381 (viabilità) a Ovest con particella edificata 453



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 52/1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione tre fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/1975 al n. di prot. 705

Abitabilità/agibilità in data 15/02/1978 al n. di prot. 1/78

NOTE: Nella pratica edilizia depositata in Comune gli elaborati grafici rappresentano una situazione difforme a quanto poi effettivamente realizzato. Si nota che negli elaborati grafici depositati sono presenti alcune scritte cancellature e tratti realizzati a mano che sembrano rappresentare una variazione più prossima alla realtà. Sentito l'Ufficio Edilizia Privata tali correzioni non hanno valore legale, e pertanto le difformità dovranno essere sanate.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Appartamento residenziale

Numero pratica: 751/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Realizzazione Pensilina

Presentazione in data 27/12/2004 al n. di prot. 35387

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Appartamento residenziale

Numero pratica: 52/1975

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione tre fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/1975 al n. di prot. 705

Abitabilità/agibilità in data 15/02/1978 al n. di prot. 1/78

NOTE: Nella pratica edilizia depositata in Comune gli elaborati grafici rappresentano una situazione difforme a quanto poi realizzato, in particolare la realizzazione di una tramezza divisoria con porta tagliafuoco.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-Garage

Numero pratica: 52/1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione tre fabbricati



Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/02/1975 al n. di prot. 705  
Abitabilità/agibilità in data 15/02/1978 al n. di prot. 1/78

NOTE: Con la presente Autorizzazione edilizia, vengono realizzati alcuni edifici a schiera. La porzione del fabbricato realizzato ed oggetto della presente che qui vi sorge perizia è l'ultimo a Sud.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Scoperto esclusivo

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di tramezzature interne, eliminazione del poggiolo sul fronte principale, riduzione del poggiolo sul retro. (si veda elaborato grafico redatto dal sottoscritto CTU con indicato in rosso le ricostruzioni e in giallo le demolizioni).

Regolarizzabili mediante: presentazione CILA art. 6-bis DPR 380/01

Presentazione CILA IN SANATORIA spese tecniche: € 1.500,00

Presentazione CILA IN SANATORIA diritti di segreteria: € 80,00

CILA IN SANATORIA sanzione (art. 6-bis DPR 380/01): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.580,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Trattandosi di difformità edilizie si propone l'applicazione dell'articolo 6 bis del Dpr 380/01 con la sanzione di euro 1.000,00 per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Appartamento residenziale

##### Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di tramezza interna completa di porta tagliafuoco, (si veda elaborato grafico redatto dal sottoscritto CTU con indicato in rosso le ricostruzioni e in giallo le demolizioni).

Regolarizzabili mediante: presentazione CILA art. 6-bis DPR 380/01

Note: Dato che la pratica di sanatoria sarà unica e riferita sia alla parte residenziale sia al garage, per evitare la duplicazione dei costi di regolarizzazione, gli importi sono stati attribuiti al corpo A (residenza).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-Garage

##### Scoperto esclusivo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Scoperto esclusivo

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

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



<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	B3 - intersezione parziale
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	B3 - intersezione parziale - NTA del PRG vigente (art. 19)
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** Il Certificato di destinazione Urbanistica certifica che i terreni individuati con campitura di colore rosso nell' allegato estratto di mappa e che la Ditta dichiara censiti al N.C.T. del Comune di Noale - Foglio 8 mappale 405 sono classificati come segue: P.I. Zonizzazione e vincoli di PRG Idrografia: Idrografia - intersezione parziale; Viabilità: Viabilità esistente (stradale, ferroviaria, acquea..) - intersezione parziale; Zonizzazione di PRG: B3 - intersezione parziale - NTA del PRG vigente (art. 19). P.A.T. CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009 - NTA del PAT, art. 6 commi 6, 7; Classificazione sismica (classe n° 3) - NTA del PAT, art. 7 comma 24; Aree sottoposte a regime di tutela dal PGTTTR - Aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica - NTA del PAT, art. 6 commi 8 - 10; Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica - intersezione parziale - NTA del PAT, art. 7 c. 13 - 15; CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ Ambito Territoriale Omogeneo - ATO n. 1 - NTA del PAT, art. 21 - 24; Area di urbanizzazione consolidata - NTA del PAT, art. 13 commi 1, 4; \*Art 2 c. 5 delle Norme di Attuazione del P.A.T. Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate al fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Apartmento residenziale

**Garage o autorimessa [G]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
---	---



<b>Zona omogenea:</b>	B3 - intersezione parziale
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	B3 - intersezione parziale - NTA del PRG vigente (art. 19)
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** Il Certificato di destinazione Urbanistica certifica che i terreni individuati con campitura di colore rosso nell' allegato estratto di mappa e che la Ditta dichiara censiti al N.C.T. del Comune di Noale - Foglio 8 mappale 405 sono classificati come segue: P.I. Zonizzazione e vincoli di PRG Idrografia: Idrografia - intersezione parziale; Viabilità: Viabilità esistente (stradale, ferroviaria, acquea..) - intersezione parziale; Zonizzazione di PRG: B3 - intersezione parziale - NTA del PRG vigente (art. 19). P.A.T. CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009 - NTA del PAT, art. 6 commi 6, 7; Classificazione sismica (classe n° 3) - NTA del PAT, art. 7 comma 24; Aree sottoposte a regime di tutela dal PGBTTR - Aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica - NTA del PAT, art. 6 commi 8 - 10; Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica - intersezione parziale - NTA del PAT, art. 7 c. 13 - 15; CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ Ambito Territoriale Omogeneo - ATO n. 1 - NTA del PAT, art. 21 - 24; Area di urbanizzazione consolidata - NTA del PAT, art. 13 commi 1, 4; \*Art 2 c. 5 delle Norme di Attuazione del P.A.T. Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate al fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-Garage

**residenziale**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	B3 - intersezione parziale



<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	B3 - intersezione parziale - NTA del PRG vigente (art. 19)
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

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

**Note generali sulla conformità:** Il Certificato di destinazione Urbanistica certifica che i terreni individuati con campitura di colore rosso nell' allegato estratto di mappa e che la Ditta dichiara censiti al N.C.T. del Comune di Noale - Foglio 8 mappale 405 sono classificati come segue: P.I. Zonizzazione e vincoli di PRG Idrografia: Idrografia - intersezione parziale; Viabilità: Viabilità esistente (stradale, ferroviaria, acquea..) - intersezione parziale; Zonizzazione di PRG: B3 - intersezione parziale - NTA del PRG vigente (art. 19). P.A.T. CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009 - NTA del PAT, art. 6 commi 6, 7; Classificazione sismica (classe n° 3) - NTA del PAT, art. 7 comma 24; Aree sottoposte a regime di tutela dal PGBTTR - Aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica - NTA del PAT, art. 6 commi 8 - 10; Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica - intersezione parziale - NTA del PAT, art. 7 c. 13 - 15; CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ Ambito Territoriale Omogeneo - ATO n. 1 - NTA del PAT, art. 21 - 24; Area di urbanizzazione consolidata - NTA del PAT, art. 13 commi 1, 4; \*Art 2 c. 5 delle Norme di Attuazione del P.A.T. Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate al fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Scoperto esclusivo

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A-Appartamento residenziale**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale quale porzione di case a schiera, composto da due livelli fuori terra.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà



Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: VIA VERGA 25 - Regime Patrimoniale: libero per decesso del coniuge [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: Terra-Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. P. Terra= 2.70/2.78 m ; P. Primo =2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in un mediocre stato di manutenzione

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

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente singole e doppie</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>oscuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in argilla</b> condizioni: <b>da verificare</b> Note: si rileva la presenza di alcuni elementi già sostituiti
Pareti esterne	materiale: <b>misto c.a e tamponamenti in laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: si rileva la presenza di incrostazione e formazione di muffe superficiali esterne (ma non internamente)
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>quadrotti cls e ghiaino lavato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: accesso principale
Scale	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: accesso lato est
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>





Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>buone</b> Note: a detta della proprietaria l'impianto viene mantenuto sempre acceso in modalità deumidificatore
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: <b>da verificare</b>
Fognatura	rete di smaltimento: <b>da verificare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>da verificare</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali. Si determina infine la SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA, intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, come dalla tabella qui riportata, in base a specifici coefficienti di confronto, (sono escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ingresso/scala	sup lorda di pavimento	0	15,00	1,00	15,00	€ 1.300,00
soggiorno	sup lorda di pavimento	0	19,00	1,00	19,00	€ 1.300,00
disimpegno	sup lorda di pavimento	0	6,00	1,00	6,00	€ 1.300,00



camera	sup lorda di pavimento	0	14,00	1,00	14,00	€ 1.300,00
cucina	sup lorda di pavimento	0	13,00	1,00	13,00	€ 1.300,00
bagno	sup lorda di pavimento	0	3,00	1,00	3,00	€ 1.300,00
portico	sup lorda di pavimento	0	19,00	0,35	6,65	€ 1.300,00
p1 disimpegno	sup lorda di pavimento	0	6,00	1,00	6,00	€ 1.300,00
p1 stanza	sup lorda di pavimento	0	12,00	1,00	12,00	€ 1.300,00
p1 stanza	sup lorda di pavimento	0	12,00	1,00	12,00	€ 1.300,00
p1 stanza	sup lorda di pavimento	0	20,00	1,00	20,00	€ 1.300,00
p1 bagno	sup lorda di pavimento	0	10,00	1,00	10,00	€ 1.300,00
p1 stanza	sup lorda di pavimento	0	17,00	1,00	17,00	€ 1.300,00
p1 ripostiglio	sup lorda di pavimento	0	3,00	1,00	3,00	€ 1.300,00
p1 poggiolo	sup lorda di pavimento	0	8,00	0,30	2,40	€ 1.300,00



p1 poggiolo	sup lorda di pavimento	0	4,00	0,30	1,20	€ 1.300,00
			<b>181,00</b>		<b>160, 25</b>	

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre 2025

Zona: Noale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1450

**Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B-Garage**

Trattasi di garage ad uso dell'unità immobiliare ad uso residenziale (sub 1)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: libero per decesso del coniuge [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: Terra  
 L'edificio è stato costruito nel: 1976  
 ha un'altezza utile interna di circa m. P. Terra= 2.77  
 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente  
 Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in un sufficiente/buono stato di manutenzione

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: porta lato ovest (retro)
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: porta tra il disimpegno residenziale e il locale adibito a magazzino ricavato dalla suddivisione del g
Infissi interni	tipologia: <b>REI tagliafuoco</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>misto c.a e tamponamenti in laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: si rileva la presenza di incrostazione e formazione di muffe superficiali esterne (ma non internamente)
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali. Si determina infine la SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA, intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, come dalla tabella qui riportata, in base a specifici coefficienti di confronto, (sono escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50)



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	0	16,00	0,60	9,60	€ 1.300,00
magazzino comunicante	sup lorda di pavimento	0	8,00	0,75	6,00	€ 1.300,00
			<b>24,00</b>		<b>15,60</b>	

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2025

Zona: Noale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1450

### Descrizione: residenziale di cui al punto C - Scoperto esclusivo

Trattasi di ampio scoperto esclusivo su tre lati dell'unità immobiliare ad uso residenziale (sub 1 e 2)

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: libero per decesso del coniuge [REDACTED]

[REDACTED]



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **520,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia piana

Tessitura prevalente prato

Selvicolture 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Lo scoperto si presenta in uno stato di manutenzione mediocre con necessità di provvedere ad effettuare alcune potature e manutenzione delle aree a prato

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Consistenza determinata con riferimento alla superficie esterna lorda, comprensiva di superficie utile, ingombro di muretti di confine con altre proprietà per metà spessore.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Scoperto di pertinenza esclusivo pari alla superficie coperta	sup lorda di pavimento	0	120,00	0,10	12,00	€ 1.300,00
Scoperto di pertinenza esclusivo restante	sup lorda di pavimento	0	400,00	0,02	8,00	€ 1.300,00
			<b>520,00</b>		<b>20,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre 2025

Zona: Noale

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1450

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pascucci Francesco, in data 26/10/1976, ai nn. 8982; trascritto a Padova, in data 18/11/1976, ai nn. 16364/12708.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 29/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morelli Davide, in data 29/03/2002, ai nn. 54592; trascritto a Padova, in data 26/04/2002, ai nn. 16131/11350.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Appartamento residenziale

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pascucci Francesco, in data 26/10/1976, ai nn. 8982; trascritto a Padova, in data 18/11/1976, ai nn. 16364/12708.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 29/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morelli Davide, in data 29/03/2002, ai nn. 54592; trascritto a Padova, in data 26/04/2002, ai nn. 16131/11350.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-Garage

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pascucci Francesco, in data 26/10/1976, ai nn. 8982; trascritto a Padova, in data 18/11/1976, ai nn. 16364/12708.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 29/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morelli Davide, in data 29/03/2002, ai nn. 54592; trascritto a Padova, in data 26/04/2002, ai nn. 16131/11350.



**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Scoperto esclusivo**

**Identificativo corpo: A-Appartamento residenziale**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Noale (VE), ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B-Garage**

Garage o autorimessa [G] sito in Noale (VE), ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C - Scoperto esclusivo**

residenziale sito in Noale (VE), ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 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:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 12/07/2025 ai nn. 3668 iscritto/trascritto a Padova in data 08/08/2025 ai nn. 30811/22911;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-Appartamento residenziale**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 12/07/2025 ai nn. 3668 iscritto/trascritto a Padova in data 08/08/2025 ai nn. 30811/22911; n.b.: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-Garage**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 12/07/2025 ai nn. 3668 iscritto/trascritto a Padova in data 08/08/2025 ai nn. 30811/22911;

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Scoperto esclusivo**

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:





Nessuna.

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

### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELL'ELBA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 30000; Iscritto/trascritto a Padova in data 26/01/2011 ai nn. 2609/498; Note: riferiti ad immobili sub 1 e sub 2 (garage ed abitazione)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Appartamento residenziale

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; Iscritto/trascritto a Padova in data 22/06/2010 ai nn. 24186/5603

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Appartamento residenziale e B-Garage e C - Scoperto esclusivo

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di MARATHON SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 15.000; Importo capitale: € 40.154,94; A rogito di TRIBUNALE DI LIVORNO in data 03/09/2021 ai nn. 1032; Iscritto/trascritto a Padova in data 20/03/2025 ai nn. 9800/1506; Note: Riferita agli immobili di cui ai subb. 1 e 2 (garage ed abitazione) Nella Trascrizione è riportato: *"SI ESONERA IL CONSERVATORE DEL SPI DI COMPETENZA DA OGNI RESPONSABILITA' INERENTE ALL'IMPORTO CAPITALE E TOTALE INDICATI NELLA PRESENTE ISCRIZIONE."* Si specifica che il sottoscritto CTU, per il calcolo del costo di cancellazione ha applicato il 5% del Valore Totale così come riportato nella trascrizione pertanto:  $15.000 \times 0.5\% = 75,00 \text{ euro} + 94 \text{ €} (=35 \text{ taxa} + 59 \text{ bollo}) = 134,00 \text{ euro}$  Totali.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Appartamento residenziale

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELL'ELBA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 30000; Iscritto/trascritto a Padova in data 26/01/2011 ai nn. 2609/498; Note: riferiti ad immobili sub 1 e sub 2 (garage ed abitazione) n.b.: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-Garage

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; Iscritto/trascritto a Padova in data 22/06/2010 ai nn. 24186/5603; Note: n.b.: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-Garage

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di MARATHON SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 15.000; Importo capitale: € 40.154,94; A rogito di TRIBUNALE DI LIVORNO in data 03/09/2021 ai nn. 1032; Iscritto/trascritto a Padova in data 20/03/2025 ai nn. 9800/1506; Note: Riferita agli



immobili di cui ai subb. 1 e 2 (garage ed abitazione) n.b.: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-Garage

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; Iscritto/trascritto a Padova in data 22/06/2010 ai nn. 24186/5603; Note: n.b.: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Scoperto esclusivo

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 12/07/2025 ai nn. 3668 iscritto/trascritto a Padova in data 08/08/2025 ai nn. 30811/22911;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Appartamento residenziale

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 12/07/2025 ai nn. 3668 iscritto/trascritto a Padova in data 08/08/2025 ai nn. 30811/22911; n.b.: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-Garage

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 12/07/2025 ai nn. 3668 iscritto/trascritto a Padova in data 08/08/2025 ai nn. 30811/22911;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Scoperto esclusivo

#### 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-Appartamento residenziale**

sito in Noale (VE), ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

**Identificativo corpo: B-Garage**

sito in Noale (VE), ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

**Identificativo corpo: C - Scoperto esclusivo**

residenziale sito in Noale (VE), ex strada della Valsugana ora via G. Verga, 25

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Premesso quanto dichiarato del sottoscritto Ctu nella sezione relativa al calcolo della consistenza, per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando, cioè il metodo estimativo così detto sintetico comparativo. Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni



professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale, infine tali dati sono stati anche comparati con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il tutto per verificarne l'effettivo accostamento o meno.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Noale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, OMI, Idealista, le principali agenzie immobiliari, alcuni professionisti del settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per la zona si consideri un valore medio di mercato pari a 1.300,00 €/mq.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A-Appartamento residenziale. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 196.867,13.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ingresso/scala	15,00	€ 1.300,00	€ 19.500,00
soggiorno	19,00	€ 1.300,00	€ 24.700,00
disimpegno	6,00	€ 1.300,00	€ 7.800,00
camera	14,00	€ 1.300,00	€ 18.200,00
cucina	13,00	€ 1.300,00	€ 16.900,00
bagno	3,00	€ 1.300,00	€ 3.900,00
portico	6,65	€ 1.300,00	€ 8.645,00
p1 disimpegno	6,00	€ 1.300,00	€ 7.800,00
p1 stanza	12,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00
p1 stanza	12,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00
p1 stanza	20,00	€ 1.300,00	€ 26.000,00
p1 bagno	10,00	€ 1.300,00	€ 13.000,00
p1 stanza	17,00	€ 1.300,00	€ 22.100,00
p1 ripostiglio	3,00	€ 1.300,00	€ 3.900,00
p1 poggiolo	2,40	€ 1.300,00	€ 3.120,00
p1 poggiolo	1,20	€ 1.300,00	€ 1.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 208.325,00
posizione aumento del 5.00%			€ 10.416,25
manutenzione ordinaria detrazione del 10.00%			€ -21.874,13
Valore corpo			€ 196.867,13
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 196.867,13
Valore complessivo diritto e quota			€ 196.867,13
Valore di stima			€ 0,00



**B-Garage. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.266,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	9,60	€ 1.300,00	€ 12.480,00
magazzino comunicante	6,00	€ 1.300,00	€ 7.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.280,00
manutenzione ordinaria detrazione del 5.00%			€ -1.014,00
Valore corpo			€ 19.266,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.266,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.266,00
Valore di stima			€ 0,00

**C - Scoperto esclusivo. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.742,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Scoperto di pertinenza esclusivo pari alla superficie coperta	12,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00
Scoperto di pertinenza esclusivo restante	8,00	€ 1.300,00	€ 10.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.000,00
per posizione e orientamento aumento del 10.00%			€ 2.600,00
manutenzione ordinaria detrazione del 3.00%			€ -858,00
Valore corpo			€ 27.742,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.742,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.742,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento residenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	160, 25	€ 196.867,13	€ 196.867,13
B-Garage	Garage o autorimessa [G]	15,60	€ 19.266,00	€ 19.266,00
C - Scoperto esclusivo	residenziale	20,00	€ 27.742,00	€ 27.742,00



**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.680,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile residenziale composto da due livelli furi terra. potrebbe essere facilmente diviso in due unità: un miniappartamento al piano terra e uno più ampio al piano primo, resterebbero comunque il rifacimento di tutta la parte impiantistica e il frazionamento del terreno nonché l'assegnazione del garage all'unità al piano terra e realizzazione di posto auto per l'appartamento soprastante.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A-Appartamento residenziale**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 134,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**B-Garage**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

**C - Scoperto esclusivo**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
------------------	--------------



Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

**Totale costi di cancellazione: € 498,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 239.697,13**

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

**Identificativo corpo: A-Appartamento residenziale**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Identificativo corpo: B-Garage**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non previsto dalla Norma

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Identificativo corpo: C - Scoperto esclusivo**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non previsto dalla Norma

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

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile residenziale composto da due livelli furi terra. potrebbe essere facilmente diviso in due unità: un miniappartamento al piano terra e uno piu ampio al piano primo, resterebbero comunque il raicacimento di tutta la parte impuianistica e il frazionamento del terreno nonchè lassegnazione del garage all'unità al piano terra e realizzazione di posto auto per l'appartamento soprastante.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

A1 NOMINA CTU-8507216s

A2-giuramento-CTU\_Ei 187-23

**CATASTO:**

A3-em-individuazione.pdf



A4-NOALE FGL 8 PART 405 SUB 1  
 A5-Visura sub 1  
 A6-NOALE FGL 8 PART 405 SUB 2  
 A7-Visura sub 2.

**ISPEZIONI IPOTECARIE:**

A8-ELENCO RESSEL GERDA  
 A9-ELENCO TERRENI 8-405  
 A10- elenco sub 1  
 A11-ELENCO SUB 2  
 1-TRASC 16131  
 2-ISCR 5603  
 3-ISCR 498  
 4-ISCRIZIONE IP-GIUD 1506  
 5-TR 21911

**ANAGRAFE:**

A12-ANAGRAFE-RESSEL GERDA - CUM-FRNR  
 A-12\_1 CERTIFICATO DI MORTE  
 A-12-2Certificato stato civile Ressel  
 PRATICHE EDILIZIE E CDU:  
 A13-LIC 52-1975  
 A14 AGIBILITA-AGI 1-1978  
 A14-DIA-751-2004  
 A15-CDU-Prot\_Par 0032943 del 06-12-2023 - Allegato CDU\_73\_2023\_certificato  
 ELABORATI DA CTU:  
 A16-DOC-FOT-EI 187-23  
 A17-elab grafico ei 187-2023

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento, Garage e Scoperto esclusivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p><b>Corpo A-Appartamento residenziale:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p><b>Corpo B-Garage:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p><b>Corpo C - Scoperto esclusivo:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p><b>Corpo A-Appartamento residenziale:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED]          nata in [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 405, subalterno 2, indirizzo VIA G. VERGA 25, piano T-1, comune NOALE, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie 181 MQ / AREE ESCLUSE 151 MQ, rendita € 433,82</p> <p><b>Corpo B-Garage:</b></p>





	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED]                  [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 405, subalterno 1, indirizzo VIA G. VERGA 25, piano T, comune NOALE, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie Totale 34 mq, rendita € 34,09</p> <p><b>Corpo C - Scoperto esclusivo:</b>  <u>Identificato al catasto Terreni</u> : Ente Urbano , sezione censuaria NOALE, foglio 8, particella 405</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>239.697,13€</b></p>

Data generazione:  
 14-12-2025 17:12

L'Esperto alla stima  
**ARCH. Aldo Capodaglio**

