

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

promossa da: “ **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**”  
con avv. **Marco Cappelletto**  
**CUSTODE NOMINATO : Avv.Marianna Mattei**

contro: 

N° Gen. Rep. **169/2023**  
Data nuova udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.01.2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico a Noale(Venezia)**

**Esperto alla stima:** Arch. Susanna Tiepolo  
**Codice fiscale:** TPLSNN67D51F904X  
**Partita IVA:** 03334040270  
**Studio in:** Via Tempesta 30 - 30033 Noale (VE)  
**Telefono:** 041.441266  
**Fax:** 041.441266  
**Email:** tiepolosusy@libero.it  
**Pec:** susanna.tiepolo@archiworldpec.it

## RIASSUNTO

### 1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene :

#### *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria iscritta ai nn. R.P. 10840 R.G.42225 del 25/07/2006, presso la Conservatoria di Padova** a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova (PD) C.F. : 02691680280 contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE 1 : immobile 1, particella 288 sub.1 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons.6,5 vani; immobile 2, particella 288 sub.2 natura C/6 (garage), cons. 28 mq.;

**Ipoteca legale iscritta ai nn. R.P. 8614 R.G. 37478 del 19/08/2008, presso la Conservatoria di Padova,** a favore di EQUITALIA POLIS S.p.a, con sede in Napoli C.F. : 07843060638, con domicilio ipotecario eletto in Venezia, Via Torino, 164, contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE 1 : immobile 1, particella 288 sub.1 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 6,5 vani; immobile 2, particella 288 sub.2 natura C/6 (garage), cons. 28 mq.;

**Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 22.02.2010 rep.n.107/2010 ed iscritta presso la Conservatoria di Padova in data 16.07.2010 ai nn. R.P. 6527 R.G. 27973** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE 1 : immobile 1, particella 288 sub.1 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 6,5 vani; immobile 2, particella 288 sub.2 natura C/6 (garage), cons. 28 mq.;

**Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 19.09.2011 rep.n.556 ed iscritta presso la Conservatoria di Padova in data 27.12.2011 ai nn. R.P. 9739 R.G. 47642** a favore di Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Veduggio (TV) C.F. : 00274980267 contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE 1 : immobile 1, particella 288 sub.1 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 6,5 vani; immobile 2, particella 288 sub.2 natura C/6 (garage), cons. 28 mq.;

**Domanda Giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Padova in data 15.12.2014 ai nn. R.P. 25671 R.G. 36263** a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE 1 : immobile 1,

particella 288 sub.1 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 6,5 vani; dell' UNITA' NEGOZIALE 2 : immobile 2, particella 288 sub.2 natura C/6 (garage), cons. 28 mq.; UNITA' NEGOZIALE 3 : immobile 3, Fg. 11 particella 288.

**Trascrizioni:**

**Verbale di pignoramento immobili** atto U.n.e.p. Corte di Appello di Venezia del 5.11.2010 rep.634/2010 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Padova in data 27.01.2011 al Rg.2856 R.p.1682 a favore di [redacted] a carico di [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE: immobile 1, particella 288 sub.1 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 6,5 vani; immobile 2, particella 288 sub.2 natura C/6 (garage), cons. 28 mq.;

**Verbale di pignoramento immobili** atto Venezia del 10.01.2010 rep.142/2018 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Padova in data 12.04.2018 al Rg.13884 R.p.9132 a favore di [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE: immobile 1, particella 288 sub.4 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 9 vani; immobile 2, particella 288 sub.5 natura C/6 (garage), cons. 37 mq.; immobile 3, particella 288 – Ente Urbano consistenza 9 9are 80 centiare.

**Verbale di pignoramento immobili** atto U.n.e.p. Corte di Appello di Venezia del 06.06.2023 rep.340 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Padova in data 11.07.2023 al Rg.25922 R.p.18437 a favore di Amco – Asset Management Company SPA con sede in Napoli, C.F. : 05828330638 a carico [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE: immobile 1, particella 288 sub.4 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 9 vani; immobile 2, particella 288 sub.5 natura C/6 (rimesse-autorimesse), cons. 37 mq.; immobile 3, particella 288 – Ente Comune – consistenza -

2)

*Esecutante* : “AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA “

*Intervenuti* : [redacted]

3) **Quota del pignoramento: 1/1 intera quota di proprietà**

**Proprietà (1/1) dell'intera proprietà**

**Intestata a 1/1** [redacted]

- 4) **Luogo in cui si trovano i beni :**  
**Noale (VE), Via Contea 55**
- 5) **Indicazione del prezzo di stima nello stato di fatto in cui si trova**  
**Lotto unico : fg.11 mapp. 288 – sub.4 (abitazione) piano T-1**  
**Sub. 5 (garage) piano terra.**  
**Valore di stima lotto unico per intero € 262.350,00**  
**(Duecentosessantaduemilatrecentocinquantaeuro)**
- Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà) detratte le**  
**spese € 245.980,00**  
**(Duecentoquarantacinquemilanovecentoottantaeuro)**

## Sommario

1 PREMESSA	.....4
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	(Quesito n. 1) ...6
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	(Quesito n.2) ....6
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	(Quesito n.3) ....6
Formazione dei lotti di vendita	9
4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA <i>Lotto unico A</i>	(Quesito n. 4) ...9
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI <i>Lotto unico A</i>	(Quesito n. 5) .14
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI <i>Lotto unico A</i>	(Quesito n. 6) .15
6.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici</i> :.....	15
6.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura</i> :.....	16
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI <i>Lotto unico A</i>	(Quesito n. 7) .18
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE <i>Lotto unico A</i>	(Quesito n. 8) .18
8.1.1 <i>Criterio di stima</i> :.....	19
8.Bis <i>Verifica classamento energetico</i>	(Quesito n. 8) .20
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA <i>Lotto unico A</i>	(Quesito n.9) ..20
10. ALLEGATI LOTTO unico A	(Quesito n.10) 21
11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	(Quesito n.11) 21
12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA <i>Lotto unico A</i>	(Quesito n 12) 21

### 1 PREMESSA

Con disposizione del 30 Agosto 2023, il G. E. Silvia Bianchi , nominava, la sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con studio tecnico in Noale (VE), Via Tempesta 30, iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2928 , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 04.09.2023 tramite giuramento telematico come da verbale di giuramento inviato telematicamente in data, 04.09.2023 (*all.01*) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati secondo il modello inviato in data 31.08.2023 :

- 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 e 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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di 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 ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  - a. **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**  
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);  
atti di asservimento urbanistici;  
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge  
Altri pesi o limitazioni d'uso;
  - b. **Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - I. iscrizioni;
    - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis ;**
- 8 bis.** Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile ;
- 9) nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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 e 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 ad 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:
  - lotto;
  - diritto reale staggito;
  - quota di proprietà;
  - identificazione catastale;
  - valore attribuito.

Rediga, infine, l'elaborato inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, 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 è pregato di 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

### **1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567**

**(Quesito n. 1)**

L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.

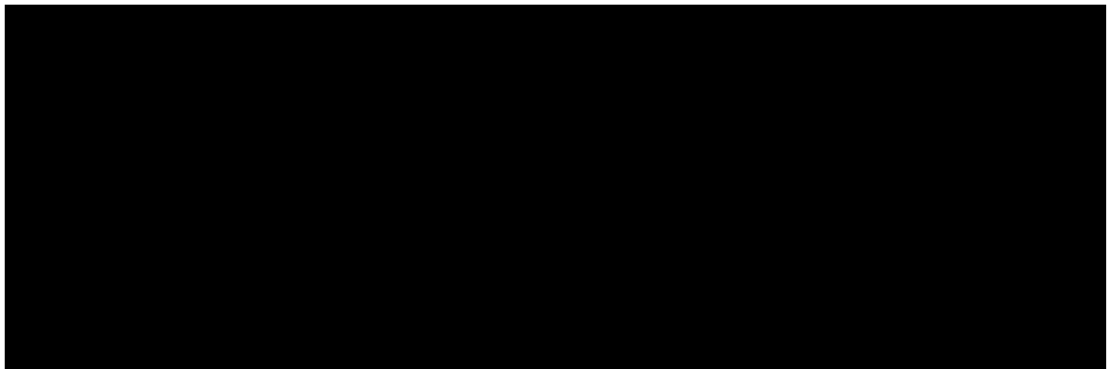
Ai sensi dell' ex art.567,secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente il certificato notarile ventennale, redatto dal Notaio Giulia Barbagallo con studio in Palermo (PA) , depositata in cancelleria in data 18.07.2023.

### **2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO**

**(Quesito n.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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;

Dalle ricerche effettuate in data 02.12.2023 presso l'Anagrafe del Comune di XXXXXXXXXX si possono riportare i dati sulla generalità dell'esecutata (all.03) :



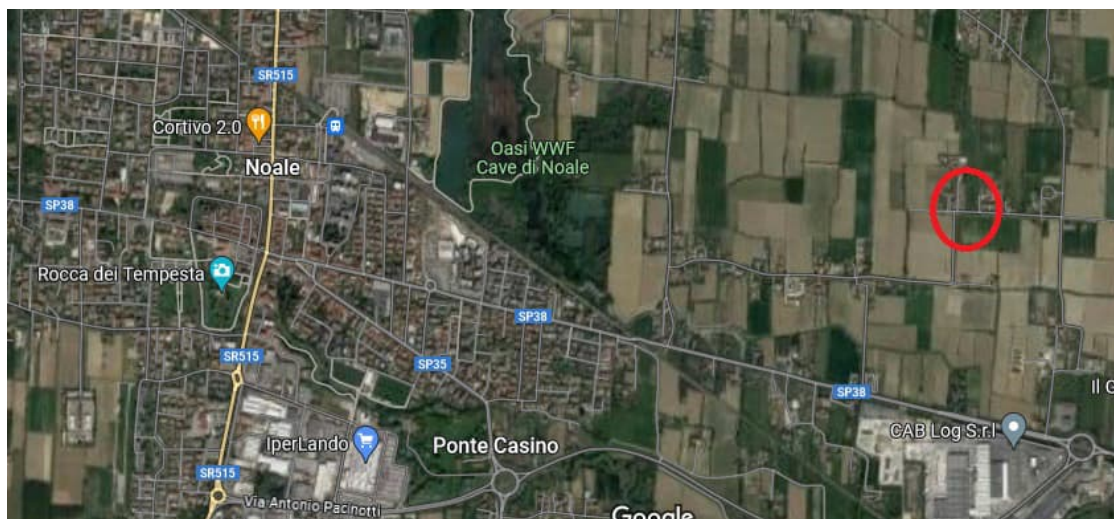
### **3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

**(Quesito n.3)**

Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa offerti

### Vista generale localizzazione immobili



Previo sopralluogo, effettuato in data 04.10.2023, alla presenza del custode nominato avv. Marianna Mattei, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento sono corrispondenti alle planimetrie catastali e sono situati in Comune di Noale, in Via Contea n. 55 (all.02). La zona dista circa 3 KM dal centro di Noale e si sviluppa in un'area a destinazione agricola. Gli immobili oggetto di pignoramento insistono tutti nel mappale 288 e fanno parte di una abitazione residenziale con annesso garage, con un unico accesso carraio da strada comunale, Via Contea.



Vista aerea con individuazione dei manufatti edilizi

**Quota e tipologia del diritto :**

il **pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 11.07.2023 ai nn. R.G.25922 R.P. 18437 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a. con sede a Napoli C.F. : 05828330638 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), catasto fabbricati, identificati con il fg. 11 particella 288 , i seguenti immobili :

- immobile 1 : sub.4, natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 9 vani, Via Contea,piano T-1
- immobile 2 : sub.5 , natura C6 – magazzini e locali di deposito, consistenza 37 mq. ; Via Contea ;
- immobile 3 : sub. 3 natura E – Ente comune.

**Identificazione secondo i registri catastali :** beni intestati a per il diritto di 1/1 di proprietà

Comune di Noale – Catasto Fabbricati – Via Contea 55

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Se z.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	11	288	4	Contea	T-1	A/3	5	9	236 mq.	390,44



DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Se z.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	€
	11	288	5	Contea	T	C/6	5	37mq.	42 mq	57,33

#### Formazione dei lotti di vendita

I beni oggetto di esecuzione immobiliare , composti da un'abitazione, annesso garage, inserita all'interno di un lotto recintato adibito a giardino privato, **costituisce un unico lotto di vendita, non ritenuto frazionabile** e come tale è stato stimato per intero dal CTU

#### **Valutazione lotto unico A**

**LOTTO UNICO A** (abitazione con annesso garage e giardino scoperto)

##### **Confini :**

Per quanto riguarda i confini attuali, tutto il lotto identificato con il mappale 288 confina a Nord con il mappale 653, a Est con i mappali 846, a Sud con strada comunale e infine a Ovest con il mapp. 680

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'edificio si trova in zona rurale in Comune di Noale, municipalità di circa 17.000 abitanti. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da edifici residenziali unifamiliari sparsi, alcuni di tipologia rurale. **Caratteristiche zona:** periferica .

**Area urbanistica:** " agricola – " , con traffico locale ad uso residenti .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

**Importanti zone limitrofe :** centri limitrofi di rilievo : Salzano – Scorzè

**Caratteristiche zone limitrofe :** residenziali ,commerciali, produttive

**Attrazioni paesaggistiche :** Cave di Noale

**Attrazioni storiche :** Centro storico di Noale

**Principali collegamenti pubblici :** servizi di autobus urbani a circa 3 Km

#### **4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA *Lotto unico A* (Quesito n. 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Noale, in più date, la sottoscritta si è recata in data 20.09.2023 e successivamente in data 29.11.2023 per verifica Concessioni Edilizie e ha potuto accertare quanto segue :

**Dal punto di vista urbanistico/edilizio il mapp. 288 abitazione sub.4 e sub.3 appartenente al Fg.11 del Comune di Noale :**

La costruzione è legittima in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Noale(VE) :

- **Licenza Edilizia pratica n.166 del 05.12.1972** a seguito di domanda in data a nome della ditta ██████████ "per costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione";
- **Licenza di Abitabilità** del 04.07.1979
- **Rilascio Concessione Edilizia in sanatoria n.1248/95 Prot. 12742 del 10.07.1995** , a seguito di pratica di condono n.1281/00, domanda nome della ditta ██████████ per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un garage in Via Contea 55, Fg.11 mappale 288.

#### **4.1 Conformità edilizia**

Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha trovato sostanzialmente corrispondenza planimetrica rispetto alle planimetrie catastali presentate in Catasto Fabbricati in data 05.01.2010, mentre non ha riscontrato la stessa conformità edilizia, rispetto alle pratiche edilizie in atti, presenti e visionate in Comune di Noale.

Per quanto riguarda la conformità edilizia, la sottoscritta durante il sopralluogo ha potuto riscontrare le seguenti difformità rispetto alla Licenza Edilizia del 1972 e all'ultimo progetto presentato e licenziato dal Comune di Noale con la pratica di sanatoria del 30.09.1986, prot.12742 :

Per le parti planimetriche interne si riscontrano le seguenti difformità :

- per l'abitazione principale, al piano primo rialzato, è stato modificato il bagno esistente, trasformandolo in bagno con lavanderia con accesso anche esterno;
- al piano terra, al posto del locale individuato come garage, (come da Licenza Edilizia del 1972 nel progetto presentato in Comune), sono state realizzate due stanze ad uso magazzino con corridoio centrale di separazione, dal quale, tramite la realizzazione di una porta, si accede al nuovo garage (oggetto di condono edilizio); al posto del magazzino, lato Est, è stato creato l'ingresso e allargato il locale adibito a centrale termica.
- Nel piano seminterrato, a confine con il locale taverna, lato Est, è stato realizzato un piccolo vano ad uso cantina, corrispondente planimetricamente, al sottoscala della scala esterna lato Est dell'abitazione.
- Inoltre nella stanza ad uso taverna, è stato realizzato un camino e un angolo cottura, quest'ultimo non compatibile nei locali considerati dalla normativa edilizia come accessori e come tale dovrà essere eliminato.
- Il locale ad uso cucina nel piano rialzato è stato modificato, spostando la tramezza di divisione ed eliminando la scala di accesso dal lato Ovest.

Per le parti relative ai prospetti esterni si riscontrano le seguenti difformità :

Prospetto Est : Lungo il prospetto Est sono state modificate le forometrie in ragione dei nuovi usi dei vari locali :

- al piano terra è stato creato un foro porta per l'accesso all'ingresso, al posto della precedente finestra. In luogo del portone del precedente locale ad uso garage, è stato chiuso e realizzata una finestra.

Al piano seminterrato in corrispondenza del locale taverna, sempre sul prospetto Est, è stata creata una finestra.

Al piano terra, lungo il prospetto Sud, è stata realizzata una canna fumaria esterna, in corrispondenza dell'angolo della parete Sud e Ovest.

Lungo il prospetto Ovest, la finestra in corrispondenza della cucina al piano rialzato, è stata suddivisa in due parti.

Al piano terra , sullo scoperto a Ovest, è stata realizzata una tettoia coperta, senza autorizzazione edilizia, e poiché si trova a confine dovrà essere demolita con trasporto in discarica autorizzata.

Per tutte queste variazioni interne ed esterne, poiché non incidono sui parametri volumetrici, dovrà essere presentata una pratica edilizia SCIA in sanatoria e conseguente agibilità, comprensiva anche del locale ad uso garage, condonato ma privo di agibilità.

In riferimento alle planimetrie catastali, risultando conformi allo stato di fatto, pertanto non dovranno essere aggiornate.

Le spese da sostenersi per la nuova pratica edilizia, comprensiva dell'agibilità e delle spese tecniche per il professionista incaricato, sanzione amministrativa e diritti di segreteria, spese di demolizione e trasporto in discarica, si prevede una spesa omnicomprensiva pari a circa € 8.000,00

#### 4.1.2 Conformità urbanistica.

<b>STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO</b>	<b>PRG approvato con di D.R.G. n.2658 del 04.08.2000 e successive varianti ai sensi della L.R. n.61/85</b>
<b>Area agricola E2</b>	Art.28.29.30.31 delle N.T.A. del PRG vigente
<b>Fasce di rispetto Eletrodotti</b>	Intersezione parziale

**Nota : vedasi allegato CDU ( all.19)**

#### **LOTTO UNICO** (abitazione con garage e scoperto sub. 4 -5 )

Il bene consiste in un'unità a destinazione residenziale, oggetto di ristrutturazione poste in zona periferica rispetto al centro del paese, nella località di Moniego, frazione del Comune di Noale. Si accede all'abitazione, (identificata con il sub.4) attraverso un unico cancello carraio in ferro, che conduce al giardino scoperto con

corsia di manovra in ghiaio. L'abitazione si sviluppa in piani sfalsati, taverna al piano seminterrato, rialzato e primo. Al piano primo rialzato, con altezza interna di 2.90 ml., si giunge attraverso una scala esterna, e troviamo l'ingresso, soggiorno e la cucina. Dall'ingresso principale tramite scala interna si raggiunge la zona notte, composta da tre camere, disimpegno e bagno. Dal piano rialzato, attraverso scala interna si raggiunge la zona dedicata alla taverna e cantina con un'altezza interna di 2.19 ml.. Il piano terra, è raggiungibile dalla scala interna e direttamente dall'esterno, quest'ultimo è composto da: ingresso, disimpegno, lavanderia, centrale termica, corridoio con due stanze a uso magazzino. Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione, sono da ritenersi datate, all'epoca di costruzione, ma comunque ben conservate. Il pavimento per la zona giorno (salotto, ingresso e cucina e le camere) è realizzato in marmo venato, di diverse tipologie. Il bagno al piano primo è rivestito sulle pareti in piastrelle ed è completo di sanitari con vasca idromassaggio. I serramenti esterni e le porte interne sono in legno senza vetrocamera con tapparelle in pvc., tranne che per il piano primo rialzato, in cui è presente il vetrocamera ; il portoncino di ingresso è di sicurezza, in legno e vetro, le porte interne sono in legno tamburato. Nell'abitazione è presente il climatizzatore, posto nel corridoio del vano scale al piano primo. L'impianto di riscaldamento è a termosifoni in alluminio. Al piano seminterrato è presente un caminetto e in cucina una stufa a pellet. Lungo il lato Sud dell'abitazione si trova un'ampia terrazza dalla quale si può accedere direttamente al soggiorno e alla cucina dell'abitazione. L'esterno della casa è completamente pavimentato con marciapiede rivestito in pietra. Adiacente all'abitazione principale, al piano terra, lato Nord (porzione di unità identificata con il sub.5) è presente il locale ad uso garage, il quale si raggiunge dalla corsia di manovra. Il locale presenta un'altezza media di m.3,40, è stato realizzato successivamente all'abitazione principale. Il pavimento è in mattonelle in cemento, le pareti non sono intonacate, la chiusura è realizzata con un portone basculante, motorizzato.

Lo spazio scoperto individuato con il mappale 288 è adibito a giardino lungo il lato Ovest e nello spazio antistante alla casa lato Sud, mentre lungo il lato Est è occupato dalla corsia carrabile per una larghezza media di circa 6.5 ml.

**Stato di manutenzione generale:** complessivamente buono. Si riscontrano tracce di umidità da risalita capillare, in corrispondenza di alcuni locali situati al P.T., in particolare nel vano di ingresso e nel locale ad uso centrale termica.

Condizioni Generali dell'immobile: l'edificio oggetto di stima è nel complesso ben conservato, con finiture interne di livello medio.

### **Caratteristiche descrittive abitazione principale :**

<b>Strutture verticali:</b>	<b>materiale :</b> muratura portante di mattoni di laterizio con isolamento interno
<b>Manto di copertura</b>	<b>materiale :</b> tegole in laterizio.
<b>Infissi esterni :</b>	<b>tipologia :</b> anta singola e doppia a battente in legno <b>materiale :</b> legno senza vetrocamera al piano terra, nel piano rialzato con vetrocamera.

	<b>protezione</b> : oscuri con tapparelle in PVC <b>condizioni</b> : normali
<b>Infissi interni :</b>	<b>tipologia</b> : porte a battente <b>materiale</b> : legno tamburato. Il portoncino di ingresso è di legno con specchiature in vetro <b>condizioni</b> : buone
<b>Pavimentazione interna :</b>	<b>materiale</b> : nella zona della taverna, nella parte del piano terra, il pavimento è di gres, color cotto, pavimento in soggiorno è in tavelle di cotto. Nella zona giorno, cucina e camere e nelle scale, il pavimento è in marmo. Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica nella lavanderia e nel bagno della zona notte, completi di sanitari. <b>condizioni</b> : buone
<b>Impianto citofonico:</b>	<b>tipologia:</b> audio <b>condizioni</b> : normali <b>conformità:</b> funzionante, con apertura cancello elettrica, con conformità da verificare.
<b>Impianto riscaldamento:</b>	<b>tipologia:</b> con tubazioni sottotraccia. <b>conformità:</b> da verificare. Il riscaldamento a gas. I corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio verniciati di color bianco. E' presente nella sala soggiorno una stube in maiolica alimentata a legna e un caminetto. Non è stato possibile reperire il libretto delle manutenzioni.
<b>Impianto idrico:</b>	<b>tipologia:</b> con tubazioni sottotraccia. <b>conformità:</b> da verificare
<b>Impianto elettrico</b>	<b>tipologia</b> : sottotraccia <b>conformità:</b> da verificare
<b>Impianto condizionamento</b>	<b>Tipologia:</b> split inverter, con condizionatore posto nel corridoio zona notte.

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA abitazioni**

L'abitazione principale si articola nel seguente modo al piano rialzato : ingresso, soggiorno con cucina separata e terrazza posta ad Sud . Tramite piccolo disimpegno si accede tramite scala alla zona notte, dove sono presenti tre camere e un bagno.

Al piano terra, si accede, sia dalla scala interna in comunicazione con la cucina, sia dall'esterno tramite ingresso posto a Est. Il piano terra è composto da ingresso, centrale termica, lavanderia, e da due locali ad uso magazzino; dal piano terra, tramite scala, si giunge al piano seminterrato occupato dalla taverna con piccola cantina. Sul lato Nord, è presente il locale ad uso garage, che comunica internamente con l'abitazione principale.

Nel calcolo della metratura commerciale, si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari diverse , per la superficie ad alloggio Cf. 1,00 , per la superficie a per la superficie a terrazza Cf. 0,25, per la superficie a garage 0,50.

DESTINAZIONE Abitazione sub.4	PARAMETRO sup lorda di pavimento	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
piano terra +taverna	abitazione	130,56mq	0.50	Mq. 65,28
piano rialzato +primo	abitazione	126,60 mq.	1,00	Mq. 126,60
	Terrazza a Sud	22,25	0.25	Mq. 5,56
	Terrazzino Est	5,27	0,25	Mq. 1,31
Sub. 5	Garage	40,50	0.50	Mq. 20,25
Superficie totale				<b>Mq. 219,00</b>

La superficie a giardino misura circa 700 mq. di cui una parte è occupata dalla corsia di accesso alla casa e al garage.

**5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto unico A (Quesito n. 5)**

*Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;*

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali, depositata in cancelleria in data 18.07.2023 e dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. II di Padova dalla sottoscritta effettuata in data 07.09.2023 e successivamente in data 22.9.2023 relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

Nel ventennio, gli immobili appartenenti al Catasto Fabbricati del Comune di Noale fg. 11 mapp. 288 sub.1 e sub.2 , immobili soppressi e variati che hanno generato gli immobili di cui oggetto della presente procedura sono pervenuti a [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Agostini Roberto, in data 30/11/2009, rep.n. 49165/13804, trascritto presso la conservatoria di Padova il 02.12.2009, ai nn. 46071/25715 ,da [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel Comune di Noale (VE), di cui alla procedura.

Gli immobili, riportati nel NCT al Fg.11,particella 288, Scheda n.2235 del 1979,Scheda n.2234 del 1979,immobili non ancora censiti e soppressi che hanno generato gli immobili di cui alla presente procedura,oggetto di esecuzione, sono pervenuti a [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e a [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Pascucci, Notaio in Noale (VE) , in data 11.10.1979, rep. N. 1512, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Padova, in data 03.11.1979 ai nn.RG. 18952, RP.14511, pervenuti da [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE) di cui alla presente procedura.

Gli immobili, oggetto di pignoramento , risultano attualmente occupati dell'esecutata nei quale risiede, pertanto si ritengono liberi alla procedura esecutiva.

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI *Lotto unico A (Quesito n. 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

- a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
  - I. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
  - II. *atti di asservimento urbanistici;*
  - III. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
  - IV. *Altri pesi o limitazioni d'uso;*
- b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
  - I. *iscrizioni;*
  - II. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.”*

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

**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
Nessuna

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

- Nessuna
- 6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico :**  
Nessuna
- 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso**

## 6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :

### 6.2.1 **Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Padova il **25/07/2006** ai nn. **R.G 42225 R.P. 10840**, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa, con sede a Padova C.F. : 02691680280 per capitale pari a € 150.000 e somma complessiva pari a € 300.000,00, contro [REDACTED] per la quota 1/2 di proprietà, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per la quota 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni, degli immobili siti in Noale, (VE) identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE 1 : immobile 1, particella 288 sub.1 ;immobile 2,particella 288, sub.2 .

**Ipoteca legale iscritta ai nn. R.P. 8614 R.G. 37478 del 19/08/2008, presso la Conservatoria di Padova**, a favore di EQUITALIA POLIS S.p.a,con sede in Napoli C.F. : 07843060638,con domicilio ipotecario eletto in Venezia,Via Torino,164, per un importo pari a € 36.318,48 per un totale(spese+interessi) di € 72.636,96 contro [REDACTED] C.F. : [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE),Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE 1 : immobile 1, particella 288 sub.1 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 6,5 vani; immobile 2, particella 288 sub.2 natura C/6 (garage), cons. 28 mq.;

**Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 22.02.2010 rep.n.107/2010 ed iscritta presso la Conservatoria di Padova in data 16.07.2010 ai nn. R.P. 6527 R.G. 27973** a favore di [REDACTED] per un importo di capitale pari a € 12.644,92 per un totale (spese+interessi) di € 35.000,00 contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE),Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE 1 : immobile 1, particella 288 sub.1 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 6,5 vani; immobile 2, particella 288 sub.2 natura C/6 (garage), cons. 28 mq.;

**Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 19.09.2011 rep.n.556 ed iscritta presso la Conservatoria di Padova in data 27.12.2011 ai nn. R.P. 9739 R.G. 47642** a favore di Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Vedelago (TV) C.F. : 00274980267 per un importo di capitale pari a € 6.636,94 per un totale (spese+interessi) di € 15.000,00 contro [REDACTED]



[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE 1 : immobile 1, particella 288 sub.1 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 6,5 vani; immobile 2, particella 288 sub.2 natura C/6 (garage), cons. 28 mq.;

### Trascrizioni:

**Verbale di pignoramento immobili** atto U.n.e.p. Corte di Appello di Venezia del 5.11.2010 rep.634/2010 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Padova in data 27.01.2011 al Rg.2856 R.p.1682 a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE: immobile 1, particella 288 sub.1 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 6,5 vani; immobile 2, particella 288 sub.2 natura C/6 (garage), cons. 28 mq.;

**Domanda Giudiziale** trascritta presso la Conservatoria di Padova in data 15.12.2014 ai nn. R.P. 25671 R.G. 36263 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE 1 : immobile 1, particella 288 sub.1 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 6,5 vani; dell' UNITA' NEGOZIALE 2 : immobile 2, particella 288 sub.2 natura C/6 (garage), cons. 28 mq.; UNITA' NEGOZIALE 3 : immobile 3, Fg. 11 particella 288.

**Verbale di pignoramento immobili** atto Venezia del 10.01.2010 rep.142/2018 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Padova in data 12.04.2018 al Rg.13884 R.p.9132 a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale (VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE: immobile 1, particella 288 sub.4 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 9 vani; immobile 2, particella 288 sub.5 natura C/6 (garage), cons. 37 mq.; immobile 3, particella 288 – Ente Urbano consistenza 9are 80 centiare.

**Verbale di pignoramento immobili** atto U.n.e.p. Corte di Appello di Venezia del 06.06.2023 rep.340 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Padova in data 11.07.2023 al Rg.25922 R.p.18437 a favore di Amco – Asset Management Company SPA con sede in Napoli C.F. : 05828330638 a carico [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Noale

(VE), Via Contea civ.57 identificati al catasto fabbricati con il fg. 11 dei seguenti immobili dell' UNITA' NEGOZIALE: immobile 1, particella 288 sub.4 natura A/3 (abitazione di tipo economico), cons. 9 vani; immobile 2, particella 288 sub.5 natura C/6 (rimesse-autorimesse), consistenza 37 mq. via Contea; immobile 3, particella 288 – Ente Urbano (

### Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli

:

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di € per la quale il CTU non **detrae il costo di cancellazione, ma sarà a carico della procedura.**

Descrizione	a) somma iscritta	b) 0,5	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e) tasso ipot.	Importo (axb)+c+d+e
Ipoteca volontaria <b>nn.42225/10840 del 25.07.2006</b>				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca legale <b>nn. 37478/8614 del 19.08.2008</b>	€ 72.636,96		€ 3.631,84	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 3.925,84
Ipoteca giudiziaria <b>nn. 27973/6527 del 16.07.2010</b>	€ 35.000		€ 1.750,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 2.044,00
Ipoteca giudiziaria <b>nn. 47642/9739 del 27.12.2011</b>	€ 15.000		€ 750,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 1.044,00
Pignoramento <b>nn. 17935/26552 del 28.06.2022</b>				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento <b>nn. 17935/26552 del 28.06.2022</b>				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
<b>Totale</b>							<b>€ 7.895,84</b>

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall' Agenzia del Territorio .

### **7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI *Lotto unico A* (Quesito n. 7)**

*Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;*

Non sono presenti spese di gestione condominiale, essendo l'unità abitativa singola non in condominio.

### **8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE *Lotto unico A* (Quesito n. 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;*

### **8.1.1 Criterio di stima :**

METODO DI STIMA ADOTTATO :

#### **“ Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato “**

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad immobili ad uso abitazione L'OMI (primo semestre 2023) indica :- per il territorio Comunale di Noale in zona agricola per abitazioni residenziali ( ville – villini) in ottimo stato di conservazione valori oscillanti il valore si aggira per abitazioni in ottimo stato di conservazione un valore tra un max. di €/mq. di 1.400,00 e un minimo di €/mq. 1.100,00.

Inoltre consultando il sito immobiliare.it porta un valore medio per il mese di Novembre 2023, per gli immobili residenziali in vendita a Noale sono stati richiesti in media € 1.984,00 al metro quadro, con aumenti continui di circa il 5 % rispetto all'anno precedente.

Essendo l'immobile in uno stato di conservazione buono, non di recente costruzione dal punto di vista energetico e con finiture interne di livello medio la sottoscritta ritiene di attribuire un valore pari a € 1.150,00 al mq.

Utilizzando questo ultimo valore come riferimento si ottiene il seguente calcolo :

#### **Valore commerciale per unità catastale sub. 4-5**

**€ 1150 x 219 mq = € 251.850,00**

#### **Valore commerciale scoperto con relativi accessori :**

Per quanto riguarda lo scoperto, si presenta come giardino piantumato per la parte Sud antistante la casa, nella parte Est, è interamente occupato dalla corsia di manovra e ingresso alla casa, il tutto interamente recintato.

Per tale area scoperta si attribuisce un valore di stima pari a € 15,00 al mq. da cui risulta :

**valore di stima terreno scoperto € 15,00 x 700 mq. = 10.500,00**

**La somma totale di superficie commerciale lorda vendibile per le l'unità catastali composta da abitazione principale,garage e scoperto, facenti parte del lotto pignorato, risulta pertanto essere uguale a :**

#### **Valore totale di stima immobili pignorati**

**€ 251.850,00 + € 10.500,00 = € 262.350,00**

**8.Bis Verifica classamento energetico (Quesito n. 8)**

La sottoscritta CTU, ha verificato l'esistenza del certificato APE presso infoEnel energia della Regione Veneto, ed non è risultato presente, pertanto dovrà essere redatto l'Attestato di Certificazione Energetica con un costo complessivo di € 500,00

**Nella stima ,vengono ulteriormente detratti i seguenti importi :**

- **detrazione per cancellazione formalità € 7.895,84,00 a carico della procedura**
- **detrazione per certificazione APE € 500,00**
- **detrazione per vizi occulti pari al 3% sul valore stimato (262.350,00) = € 7.870,50**
- **detrazione per sanatoria, messa in pristino, spese tecniche, per un totale di € 8.000,00**

**9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto unico A (Quesito n.9)**

L'unico corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

<b>LOTTO UNICO DI VENDITA in Via Contea 55 – Noale (VE)</b>	
<b>Valore di stima abitazione con scoperto comune Fg. 11 Mapp. 288, sub. 4 (abitazione) sub.5 (garage) e scoperto comune a giardino</b>	
<b>Valore di stima quota pignorata 1/1 (dell'intero ) lotto</b>	<b>€ 262.350,00</b>
Detrazione per certificazione energetica	- € 500,00
Detrazione per vizi occulti	- € 7.870,50
Detrazione sanatoria + spese tecniche	-€ 8.000,00
<b>Valore totale di stima</b>	<b>€ 245.979,50</b>
<b>Valore di stima arrotondato per eccesso</b>	<b>€ 245.980,00</b>

**Valore venale dato dalla quota di proprietà, quota di 1/1 (del diritto di dell'intera proprietà) sottratte le spese da porre all'asta = € (duecentoquarantacinquemilanovecentoottantaeuro)**

**10. ALLEGATI LOTTO unico A****(Quesito n.10)**

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Verbale di giuramento incarico esec. RG.169.2023
- All.02 Verbale di sopralluogo del 04.10.2023
- All.03 Certificato di residenza – stato famiglia del 01.12.2023
- All.04 Estratto mappa Comune di Noale fg. 11 particella 288
- All.05 Elaborato planimetrico subalterni
- All.06 Visura storica sub.4
- All.07 Visura storica sub.5
- All.08 Visura storica sub.3
- All.09 Planimetrie catastali sub. 4-5
- All.10 Elenco Ispezione Ipotecaria
- All.11 Ipoteca Legale del 19.08.2008
- All.12 Ipoteca Giudiziale del 16.07.2010
- All.13 Ipoteca Giudiziale del 27.12.2011
- All.14 Trascrizione del 15.12.2014
- All.15 Trascrizione del 12.04.2018
- All.16 Pignoramento del 11.07.2023
- All.17 Licenza Edilizia n.166 del 1972 e Abitabilità
- All.18 Conc. Edilizia in Sanatoria del 30.09.1986
- All.19 CDU del 30.10.23
- All.20 Valori OMI
- All.21 Estratto PRG
- All.22 Documentazione fotografica

**11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO****(Quesito n.11)**

**Regime fiscale della vendita:** l'esecutato risulta essere persona fisica, pertanto la vendita è soggetta a imposta di registro

**12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto unico A****(Quesito n.12)**

Di seguito sono riportati i valori del bene da porre all'asta considerata la quota pignorata, 1/1 dell'intero in comunione, pertanto viene considerato l'intero valore del lotto da porre all'asta al netto delle detrazioni operate :

<b>abitazione al piano terra + primo con garage e scoperto</b>	<b>Lotto unico A - composto da abitazione + garage e scoperto</b> : 1/1 dell'intera proprietà	<b>Corpo A - abitazione con garage e scoperto:</b> <u>Identificato al catasto</u> <u>Fabbricati</u> : Comune di Noale, Via Contea 55 , identificati con il fg. 11 mappale 288 sub.4 abitazione al piano terra e primo ; sub. 5 , garage sub.3 terreno scoperto Ente Comune	Valore di stima immobile per intero : <b>€ 262.350,00</b> Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 245.980,00</b>
--	---	--	--

--	--	--	--

La sottoscritta arch. Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. Silvia Bianchi , attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° 22 pagine dattiloscritte e n° 22 allegati, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito .

Noale, 15 Dicembre 2023

Il perito:



ORDINE ARCHITETTI  
VENEZIA  
N° 2928  
architetto  
SUSANNA  
TIEPOLO

Susanna Tiepolo Architetto