
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **86/2025**

Custode nominato: **Avvocato Rioda Marika**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/10/2025

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto unico

Esperto alla stima: Geom. Dario Mazzato
Codice fiscale: MZZ DRA 71P28 D3250
Studio in: P.zza Mazzini n°11 - 30010 Camponogara VE
Telefono: 041.5150869
Fax: 041.5150869
Email: studio.mazzato@libero.it
Pec: dario.mazzato@geopec.it



Riassunto Perizia

Bene: Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel Comune di Noale VE in Via Bucchignana n°1.

Identificativo – Unità abitativa (residenza dell'esecutato) su due livelli fuori terra.

_____ (esecutato)

Proprietà: proprietà per la quota 1/1

C.F.:

Residenza:

Stato Civile: stato LIBERO

Gravami e Oneri:

- **Ipoteca volontaria** di Euro 391.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 230.000,0 a favore di BIPOP CARIRE, SOCIETA' PER AZIONI contro _____ per i diritti in piena proprietà su beni in Scorzè (C.F. Foglio 18 particella 137 sub. 1-2-3) con fideiussione di _____ fino alla concorrenza dell'importo di Euro 230.000,00 a Rogito Notaio Gagliardi Antonio del 10/04/2006 rep. n°194023/18633 iscritta a Padova in data 02/05/2006 ai nn°23178/5813.
- **Pignoramento** a favore di _____ contro _____ sul bene Comune di Noale VE C.F. Foglio 13 particella 4 Sub.1-2-3 derivante Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Venezia in data 04/04/2025 Rep. n°2172/2025 trascritto a Venezia in data 30/04/2025 ai nn°16151/11368.

Valore lotto 1:

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

€ 228.500,00



Sommario

LOTTO unico

Risposta al primo punto del quesito7

Risposta al secondo punto del quesito.....7

Risposta al terzo punto del quesito.....7

Risposta al quarto punto del quesito9

Risposta al quinto punto del quesito11

Risposta al sesto punto del quesito11

Risposta al settimo punto del quesito12

Risposta all'ottavo punto del quesito12

Risposta al nono punto del quesito14

Risposta al decimo punto del quesito14

Risposta all'undicesimo punto del quesito14

Risposta al dodicesimo punto del quesito15



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

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

Quesiti

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

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

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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 staggitto;
 3. quota di proprietà;
 4. identificativo catastale;
 5. valore attribuito.

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

Il sottoscritto Geometra Dario Mazzato, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n°276, all'albo dei Geometri e Geometri Laureati di Venezia al n°1884, domiciliato presso lo Studio Tecnico "Mazzato & Associati" in Camponogara VE P.zza G. Mazzini n°11, con ordinanza in data 14/05/2025 del G.E. Dott.ssa S. Bianchi del Tribunale di Venezia, è stato nominato C.T.U. nella E.I. a margine indicata.

Dopo aver prestato giuramento di rito il **19/05/2025**, il sottoscritto ha ottenuto l'autorizzazione a procedere ed a depositare una relazione scritta per rispondere al quesito precedentemente riportato.

Sulla scorta dell'incarico ricevuto, lo scrivente C.T.U., unitamente al Custode nominato ed al curatore dell'eredità giacente, effettuava sopralluogo in loco per i rilievi del caso in data **19/06/2025**.

Ciò premesso, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, il Comune di Noale VE, eseguito indagini con l'ausilio di sistema telematico, compiuti altresì i necessari sopralluoghi e rilievi presso gli immobili da stimare, procedeva all'espletamento dell'incarico ricevuto nel proprio studio.



Bene in Noale VE in Via Bucchignana n°1

Lotto unico – Unità abitativa

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

Proprietà: proprietà per la quota 1/1

C.F.: _____

Residenza: _____

Stato Civile: stato LIBERO

Eventuali comproprietari:

nessuno

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di zona periferica a prevalente destinazione residenziale e commerciale.

Caratteristiche zona: semi centrale.

Area urbanistica: residenziale-commerciale-artigianale a traffico scorrevole con parcheggi.

Servizi presenti nella zona: servizi essenziali.

Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale/artigianale/agricola.

Importanti centri limitrofi: Camposampiero - Mirano.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi WWF Cave di Noale - Giardini Beggio – Fiume Marzenego.

Attrazioni storiche: Centro storico di Noale – Porta Torre Trevigiana - Rocca dei Tempesta.

Principali collegamenti pubblici: S.S. n° 515, S.R. n°307 e 308, servizi di trasporto pubblico (bus).

Identificativo corpo: Corpo A

Fabbricato abitativo (residenza dell'esecutato) articolato su due livelli fuori terra sito nel Comune di Noale VE in Via Bucchignana n°1.



Quota e tipologia del diritto:

Proprietà: proprietà per la quota 1/1

C.F.: _____

Residenza: V _____

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Noale VE

foglio 13, particella 4, sub 1 bene comune non censibile (scoperto)

foglio 13, particella 4, sub 2 Via Bucchignana n°1, Piano T - 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,0 vani, rendita € 303,68 (unità abitativa).

foglio 13, particella 4, sub 3 Via Bucchignana n°1, Piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita € 318,08 (garage).

Derivante da: Variazione in data 09/11/2015.

Intestazione:

_____ nata a _____ il _____
Proprietà 1/1

Confini: partendo da Nord in senso orario, l'unità, confina con particella 18, particella 7, particella 9 e particelle 929, tutte proprietà di terzi.

Irregolarità e Spese:

La planimetria catastale del fabbricato abitativo (sub.2), lo rappresenta prima della ristrutturazione a cui è stato sottoposto nell'ultimo decennio, inoltre, il garage in corpo staccato, rappresentato con propria planimetria (sub.3), è stato demolito (oggi è presente all'interno del fabbricato).

Per quanto detto, stante le avvenute modifiche al distributivo interno, le variate destinazioni d'uso dei vani, ivi compreso il garage ricavato nello stesso fabbricato abitativo, sono necessari aggiornamenti e variazioni catastali.

Regolarizzabili mediante: redazione nuovi atti di aggiornamento/variazioni catastali.

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui fa parte l'unità in analisi, è stato presumibilmente edificato negli anni '50 ed ampliato-ristrutturato negli anni a seguire; la richiesta presso la P.A. di Noale ha portato all'acquisizione delle seguenti pratiche che riguardano tutto l'edificio:

Numero pratica: **n°47/2013 del 15/05/2013**

Intestazione: _____

Tipo pratica: Permesso di Costruzione

Per lavori: ristrutturazione

Numero pratica: **codice univoco c_f904-19254 Prot.n°24350/2019 del 16/09/2019**

Intestazione: _____

Tipo pratica: Scia in Sanatoria per variante

Per lavori: varianti interne-esterne al predetto P.d.C.

4.1.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato è stato oggetto di intervento di ristrutturazione generale nel corso degli ultimi anni. Le opere non sono state completate in quanto manca gran parte del cappotto termico e parte delle finiture interne-esterne (complessivamente stimabili in circa Euro 50.000,00).

Non risulta depositato il fine lavori/conformità opere e la richiesta di agibilità.

Per quanto detto è necessario completare le opere con una preposta pratica edilizia (essendo scadute le precedenti), quindi ottemperare alle sopra dette incombenze.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA/fine lavori/agibilità.

Oneri Totali (compresi diritti P.A. stimati): **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Vigente:	Variante generale al PRG approvata con DGR N.2658 DEL 04/08/2000, successive varianti e Piano degli Interventi (P.I.).
In forza della delibera:	DGR N°2658 DEL 04/08/2000
Zona omogenea:	Z.T.O. E/4 Zona rurale
Norme tecniche di attuazione:	Z.T.O. E/4 art. 15 N.T.O. Zona rurale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



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

Trattasi di **fabbricato abitativo** (residenza dell'esecutato) con scoperto di pertinenza, ubicato nel Comune di Noale VE Via Bucchignana n°1.

L'edificio si articola su due piani fuori terra, è stato presumibilmente eretto negli anni '50 e ristrutturato negli ultimi anni; ha fondazioni in c.a., struttura in laterizio e c.a., solai in latero-cemento e legno.

L'accesso avviene dalla pubblica via attraverso scoperto di pertinenza delimitato da recinzioni con accesso carraio e pedonale separati.

Si compone di ingresso-disimpegno-vano scala, soggiorno-pranzo e cucina, studio, bagno, lavanderia, ripostiglio e garage al piano terra; n. 4 camere, n. 2 bagni, disimpegno-vano scala e guardaroba al piano primo.

Va precisato che il fabbricato è stato oggetto di una recente ristrutturazione generale non ancora completata: mancano i battiscopa al piano terra, il vano guardaroba al piano primo è allo stato grezzo (mancano pavimentazione, rivestimenti parietali e finiture), il rivestimento a cappotto è stato realizzato solo sui fronti Nord ed Ovest e non in maniera completa, mancano tutti gli scuri e le finiture di completamento esterne.

Gli impianti tecnologici e le finiture in essere all'interno sono stati rinnovati nel corso della predetta ristrutturazione.

Il portoncino d'ingresso è blindato con pannelli in legno bianco, i serramenti sono in PVC bianco con vetrocamera; le porte interne sono in legno tamburato bianche; il portone del garage è di tipo basculante, coibentato con porta centrale.

I pavimenti ed i rivestimenti parietali (cottura e bagni) sono in piastrelle di ceramica.

E' presente sistema climatizzatore a split e riscaldamento con termosifoni a parete; la caldaia è collocata nel sottoscala; l'edificio è dotato di pannelli fotovoltaici collocati nel cortile (non è stata reperita la relativa documentazione).

Una parte dello scoperto di proprietà (circa mq 100) è direttamente collegata alla strada senza la presenza di recinzioni; su questa porzione insiste servitù di passaggio carraio-pedonale a favore di fondo di terzi ad Est di cui al mappale 7; la rimanente area libera, ghiaia, è fruita a parcheggio (1/2 posti non identificati).

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà: proprietà per la quota 1/1

C.F.: _____

Residenza: _____

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie coperta complessiva di circa **mq 125,00**

È sviluppato su n°2 piani fuori terra.

L'edificio è stato presumibilmente eretto alla fine degli anni '50 e ristrutturato negli ultimi anni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **1**

Ha un'altezza utile interna di: circa **m 2,70**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buono da completare



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è scelto di applicare alle superfici lorde dell'unità (calcolate comprensive di murature divisorie interne e perimetrali esterne al 100% e murature confinanti con altre proprietà al 50%) i coefficienti di riduzione in modo da trasformarle in superfici commerciali; la superficie dello scoperto deriva da misura grafica.

Destinazione	Parametro	Volume (mc)	Superficie reale (mq)	Coeff.	Sup. equiv. (mq)	Prezzo unitario (€)
Abitazione	sup. lorda di pavimento	-----	230,00	1,00	230,00	900,00
Garage	sup. lorda di pavimento	-----	20,00	0,50	10,00	900,00
Scoperto		-----	250,00	0,10	25,00	900,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Il bene è pervenuto in proprietà per 1/1 all'esecutata _____ in forza di successione testamentaria di _____ del 06/07/2018 Reg.Vol.88888 n.186267 registrato in data 27/06/2019. L'immobile è abitato dall'esecutata e dai suoi 3 figli maggiorenni.

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:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- **Ipoteca volontaria** di Euro 391.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 230.000,0 a favore di _____ per i diritti in piena proprietà su beni in Scorzè (C.F. Foglio 18 particella 137 sub. 1-2-3) con fideiussione di _____ fino alla concorrenza dell'importo di Euro 230.000,00 a Rogito Notaio Gagliardi Antonio del 10/04/2006 rep. n°194023/18633 iscritta a Padova in data 02/05/2006 ai nn°23178/5813.



6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di _____ sul bene Comune di Noale VE C.F. Foglio 13 particella 4 Sub.1-2-3 derivante da Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Venezia in data 04/04/2025 Rep. n° 2172/2025 trascritto a Venezia in data 30/04/2025 ai nn°16151/11368.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al settimo punto del quesito

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

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: unità con requisito di adattabilità ai sensi della L. n°13/89 e s.m.i.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: non presenti

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del Registro di Venezia; Ufficio tecnico di Noale VE.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore minimo 900,00 €/mq - valore massimo 1.100,00 €/mq.

8.3. Valutazione corpi:

Unità abitativa



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Abitazione-garage-scoperto	265,00	€ 900,00	€ 238.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 238.500,00
Detrazione vizi occulti impianti (circa 1,00%)			- € 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 236.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 236.000,00
Valore di stima			€ 236.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore diritto e quota (€)
A	Abitazione-garage-scoperto	265,00	236.000,00	236.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/agibilità	- € 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	- € 2.000,00
Spese APE	- € 300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Cancellazione per restrizione dei beni a singolo lotto

Tipologia	Costo
Pignoramento trascritto a Venezia in data 30/04/2025 nn°16151/11368 (<i>cancellazione a carico della procedura</i>).	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: - € 294,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 228.700,00

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 228.500,00



8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

L'esecutato è proprietario del bene oggetto di procedura per la quota di 1/1.

Il bene non è comodamente divisibile.

ID	Valore diritti e quota (€)
Lotto unico (quota 1/1)	€ 228.500,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- (A) documentazione fotografica;
- (B) accertamenti catastali;
- (C) titolo di provenienza;
- (D) titoli autorizzativi ed elaborato grafico;
- (E) rilievo del C.T.U.;
- (F) certificato cumulativo dell'esecutato;
- (G) ispezione ipotecaria.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Ai sensi del D.L. n°104 del 12/09/2013, del D.Lgs. n°23 del 14/03/2011 e della Legge n°147 del 27/12/2013, le quali hanno introdotto riforme fiscali relative al quadro normativo per la tassazione dei trasferimenti immobiliari a partire dal 01/01/2014, la vendita del lotto in oggetto è soggetta ad I.V.A., imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali; l'immobile non è ad uso strumentale.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Lotto unico
Diritto reale stagito e Quota proprietà	_____ nat a _____ C.F.: _____ - proprietà per la quota 1/1
Identificativo catastale	<u>Identificato al Catasto Fabbricati :</u> Intestazione: _____ proprietà per la quota 1/1 Comune di Noale VE foglio 13, particella 4, sub 1 bene comune non censibile (scoperto) foglio 13, particella 4, sub 2 Via Bucchignana n°1, Piano T - 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 303,68. foglio 13, particella 4, sub 3 Via Bucchignana n°1, Piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita € 18,08 - DEMOLITO.
Valore	Valore lotto unico al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 228.500,00

Data: 18/09/2025

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Mazzato

