

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit S.p.a.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **65/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2016 ore 10:00

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotti 1Ufficio – Lotto 2: n. 2 appartamenti, 2 garage,
ufficio e garage – Lotto 3: Ufficio -Lotto 4: terreni

Esperto alla stima: arch. Sonia Artusi
Codice fiscale: RTSSNO67L66D325H
Studio in: via stradona 26/b - 30031 Sambruson
Telefono: 041415287
Fax: 041415287
Email: sonia.artusi@alice.it
Pec: sonia.artusi@archiworldpec.it



Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa M. Gasparini nell'udienza del 17.12.2015 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 65/2015 il sottoscritto arch. Sonia Artusi. L'incarico è stato accettato dal sottoscritto CTU con giuramento di rito in data 08.02.2016. In data 15.06.2016 il CTU ha presentato istanza al GE per segnalare la mancanza della continuità delle trascrizioni. In data 9.07.2019 il CTU viene incaricato dal GE dott.ssa Bianchi di proseguire nelle operazioni peritali.

Il sottoscritto CTU ha effettuato tutte le ricerche necessarie per rispondere ai quesiti posti, ha effettuato il sopralluogo in data 8.11.2019, in data 25.11.2019 e in data 27.11.2019 eseguendo il rilievo, infine ha provveduto a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem, creando quattro lotti di vendita e precisando che il lotto 2 è composto a sua volta da tre lotti. La perizia di stima è composta da n. 12 allegati.

L'udienza fissata per il 12.11.2019 è stata variata a seguito d'istanza di proroga di sessanta giorni e fissata per il 21.01.2020.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritti in atto di pignoramento, sono i seguenti, così identificati in Agenzia delle Entrate - settore Territorio:

LOTTO 1: UFFICIO - "Catasto Fabbricati – COMUNE DI NOALE (VE), via Guecello Tempesta 40 :

-foglio 15, particella 412, sub 12, categoria **A/10**, cl. 1, 1,5 vani, mq. 33 Totale piano T e I;
I beni sono stati pignorati per la quota di piena proprietà.

LOTTO 2: corpo **A-B e C** -"Catasto Fabbricati -- COMUNE DI NOALE (VE) via del Branco 9, 9 A e 9 C

Corpo **A** -foglio 16, particella 178, sub 8, categoria **A/3**, 7,5 vani, mq.177 Totale escluse aree scoperte mq.172 , piano T e I;

foglio 16, particella 178 sub 9, categoria **C/6**, 26 mq, totale 25 mq
beni sono stati pignorati per la quota di 1 / 2 proprietà.

Corpo **B** -foglio 16, particella 178, sub 12, categoria **A/3**, 5 vani, mq.103 Totale escluse aree scoperte mq.99 , piano T e I;

foglio 16, particella 178 sub 11, categoria **C/6**, 15 mq, totale 17 mq
beni sono stati pignorati per la quota di 1 / 2 proprietà.

LOCATO: Il contratto di locazione è posteriore alla data di pignoramento.

Corpo **C** -foglio 16, particella 178, sub 13, categoria **A/10**, 5 vani, mq.100, piano T;

foglio 16, particella 178 sub 5, categoria **C/6**, 24 mq, totale 24 mq
beni sono stati pignorati per la quota di 1 / 2 proprietà.

LOTTO 3: UFFICIO - "Catasto Fabbricati -- COMUNE DI NOALE (VE) Piazzetta del Grano o via Bregolin

-foglio 15, particella 319 sub 14, categoria **A/10**, 2,5 vani, 68 mq. piano T;
beni sono stati pignorati per la quota di 1 / 4 di proprietà.

LOTTO 4: Terreni - "Catasto Terreni – COMUNE DI NOALE (VE), via Cerva :

-foglio 16, particella 997, semin. arbor., 11 are 50 ca
-foglio 16, particella 1388, semin. arbor.,10 are 97 ca
-foglio 16, particella 1389, semin. arbor.,13 are 92 ca



-foglio 16, particella 1390, semin. arbor., 25 are 81 ca
I beni sono stati pignorati per la quota di 1/20 di proprietà.
Il map. 1373 non è oggetto di pignoramento.

Riassunto Perizia

LOTTO 1 - UFFICIO

Bene: via Tempesta 40 - Noale - Noale (VE) - 30033

Descrizione generica: Ufficio

Identificativo Lotto: Ufficio

Corpo Ufficio: frazione: Noale, via Tempesta 40

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile: Coniugato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul

debitore: Dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Noale in data

24.10.2019 risulta che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Pignoramento a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Ufficiale Giudiziale del tribunale di Venezia; A rogito del Tribunale di Venezia in data ai n. 293/2014 trascritto alla Conservatoria di Padova in data 18/03/2015 ai n. 7829/5516;

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 29000; A rogito del Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai n. 2093/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11711/1541

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 103000; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai nn. 1925/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11712/1542

Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€41.300,00**
nello stato di fatto in cui si trova:

LOTTO 2

Bene: via del Branco 9 int. A e - Noale - Noale (VE) - 30033

Descrizione generica:

A: Lotto 1: appartamento e garage

B: Lotto 2: appartamento e garage

C: Lotto 3: Ufficio e garage

Corpo LOTTO 1 Appartamento e garage: frazione: Noale, via del Branco 9 int. A

Quota e tipologia del diritto



1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Ufficiale Giudiziale del tribunale di Venezia; A rogito del Tribunale di Venezia in data ai n. 293/2014 trascritto alla Conservatoria di Padova in data 18/03/2015 ai n. 7829/5516;

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 29000; A rogito del Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai n. 2093/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11711/1541

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 103000; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai n. 1925/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11712/1542

Valore lotto:

LOTTO A sub 8 e 9 = il più probabile valore di stima al netto delle **€ 60.640,00**

decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è:

Corpo LOTTO 2 Appartamento e garage: frazione: Noale, via del Branco 9 int. C

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Ufficiale Giudiziale del tribunale di Venezia; A rogito del Tribunale di Venezia in data ai n. 293/2014 trascritto alla Conservatoria di Padova in data 18/03/2015 ai n. 7829/5516;

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 29000; A rogito del Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai nn. 2093/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11711/1541

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 103000; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai nn. 1925/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11712/1542.

Valore lotto:

LOTTO A sub 11 e 12 = il più probabile valore di stima al netto **€ 35.680,00**

delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è:



Corpo LOTTO 3 Ufficio e garage: frazione: Noale, via del Branco 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Ufficiale Giudiziale del tribunale di Venezia; A rogito del Tribunale di Venezia in data ai n. 293/2014 trascritto alla Conservatoria di Padova in data 18/03/2015 ai n. 7829/5516;

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 29000; A rogito del Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai n. 2093/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11711/1541

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 103000; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai n. 1925/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11712/1542.

Valore lotto:

LOTTO A sub 5 e 13 = il più probabile valore di stima al netto delle **€ 46.880,00**

decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è:

LOTTO 3 - UFFICIO

Bene: Piazzetta del Grano - Noale - Noale (VE) - 30033

Descrizione generica: Ufficio

Identificativo Lotto: 3

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Ufficiale Giudiziale del tribunale di Venezia; A rogito del Tribunale di Venezia in data ai n. 293/2014 trascritto alla Conservatoria di Padova in data 18/03/2015 ai n. 7829/5516;

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 29000; A rogito del Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai nn. 2093/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11711/1541

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 103000; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai nn. 1925/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11712/1542.



Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€21.700,00**
cui si trova:

LOTTO 4 - TERRENI

Bene: angolo tra via Cerva e via Cipressi - Noale - Noale (VE) - 30033

Descrizione generica: terreni

Identificativo Lotto: 4

Corpo D-1: frazione: Noale, angolo tra via Cerva e via Cipressi

Quota e tipologia del diritto

1/20 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

- [redacted] - Quota: 4/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] - Quota: 4/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] - Quota: 3/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di UniCredit S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Ufficiale Giudiziale del tribunale di Venezia; A rogito del Tribunale di Venezia in data ai n. 293/2014 trascritto alla Conservatoria di Padova in data 18/03/2015 ai n. 7829/5516;

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 29000; A rogito del Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai n. 2093/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11711/1541

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 103000; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai n. 1925/2012; Iscritto alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11712/1542.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€11.700,00**
cui si trova:

Sommario

1. Anteprima	Pag.1
2. Premessa – Riassunto Perizia	Pag.2
3. Sommario, elenco quesiti	Pag.3



4. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	Pag.6
5. Quesito 2: Generalità dell'esecutato	Pag.6
6. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	Pag.6
7. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	Pag.8
8. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	Pag.13
9. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.14
10. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag.14
11. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag.
12. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.
13. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.
14. Quesito 10: Elenco allegati	Pag.
15. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.
16. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.

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 precedente 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 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.



Beni in Noale (VE)
Località/Frazione Noale
via del Branco 9 int. A

LOTTO: 2

A: Lotto 1: appartamento e garage

B: Lotto 2: appartamento e garage

C: Lotto 3: Ufficio e garage



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 - I documenti allegati alla E.I. risultano completi. Il CTU ha preso visione del certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 cpc del notaio dr. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) datato 02.07.2015, inoltre ha eseguito le visure presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Padova in data 11.10.2019 e in data 27.11.2019.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Il sottoscritto CTU aveva presentato in data 15.06.2016 istanza al Giudice per mancanza di continuità nelle trascrizioni. In data 09.07.2019 ha ricevuto l'incarico di proseguire le operazioni peritali e di verificare l'avvenuto ripristino della continuità delle trascrizioni. Il CTU conferma l'avvenuta trascrizione dell'accettazione di eredità in data 30.07.2019 ai n. 20246/31750 alla Conservatoria di Padova.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato: [REDACTED]



Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: via del Branco 9 int. A Noale (VE)

Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di stima individuati con il Lotto 2 sono siti a Noale in via Del Branco 9, si tratta di un fabbricato disposto su due piani fuori terra composto da due appartamenti e relativi garage e da un ufficio con relativo garage. Via Del Branco è una strada comunale sita ad ovest rispetto al centro storico dal quale dista 800 m. a piedi. Da via del Branco ci si collega ad ovest con la principale SP 38 che conduce a Massanzago e prosegue verso Camposampiero. Si tratta di una zona tranquilla, prevalentemente residenziale ma con presenza mista a commerciale.

Noale è un comune di 16 132 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto e fa parte del Comprensorio del Miranese, insieme ai vicini comuni di Mirano, Santa Maria di Sala, Salzano, Scorzè, Spinea e Martellago. Si tratta di un territorio completamente pianeggiante. La città sorge al centro di una zona rurale ed è attraversata dal corso d'acqua denominato Marzenego. Altro fiume degno di nota è il Draganziolo, suo affluente di sinistra, mentre a sud il confine con Santa Maria di Sala è segnato in parte dal Muson Vecchio. Noale dista circa 30 km da Venezia in direzione nord-ovest, 20 km da Treviso in direzione sud-ovest e 25 km da Padova in direzione nord-est con la quale confina. Sorge lungo la SR515 "Noalese", quasi a metà strada fra Padova e Treviso. A circa 9 km dalla città si trova il casello sull'autostrada A4 di Martellago-Scorzè, sul cosiddetto Passante di Mestre. È collegata a Mestre e a Venezia tramite alcune linee extraurbane ACTV e a Padova e Treviso tramite altre società di trasporti. Noale è dotata di una stazione ferroviaria sulla linea Venezia-Trento.

Il CTU ha distinto tre lotti all'interno del fabbricato, il primo lotto è composto dall'appartamento al sub 8 e garage al sub 9 comunicanti tra loro. Il secondo lotto è composto dall'appartamento al sub 12 e garage al sub 11 anch'essi comunicanti. Il terzo lotto è composto dall'ufficio al sub 13 e garage al sub 5 comunicanti. Tutti i beni insistono su scoperto comune di 770 mq. Gli accessi da via del Branco sono due carrai e due pedonali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole

Caratteristiche zone limitrofe: Centro storico di Noale

Importanti centri limitrofi: Centro di Mirano e di Santa Maria di Sala.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi del WWF Cave di Noale.

Attrazioni storiche: La Rocca dei Tempesta.

Principali collegamenti pubblici: Noale è dotata di una stazione ferroviaria sulla linea Venezia-Trento, casello sull'autostrada A4 di Martellago-Scorzè 9 km.

Identificativo corpo: LOTTO A - Appartamento e garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: [Noale, via del Branco 9 int. A](#)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]



Eventuali comproprietari [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

APPARTAMENTO: foglio 16, particella 178, subalterno 8, indirizzo via del Branco, piano T, comune F904, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 8, consistenza 7,5, superficie Totale 177 mq..Totale escluse aree scoperte 172 mq, rendita € 522,91

Confini: L'appartamento al sub 8 confina al PT a nord e ad est con altra unità, a sud con scoperto comune e ad est con scoperto comune e altra unità. Al P. I° confina a sud-ovest e nord con proiezione su scoperto comune e ad est con altra unità.

Il fabbricato sul quale insiste il bene oggetto di stima confina a sud con map. 339, ad est con map. 176 e 557, a nord con map. 77 e 920 ed infine ad ovest con la strada comunale via Del Branco.

Identificato al catasto Fabbricati:

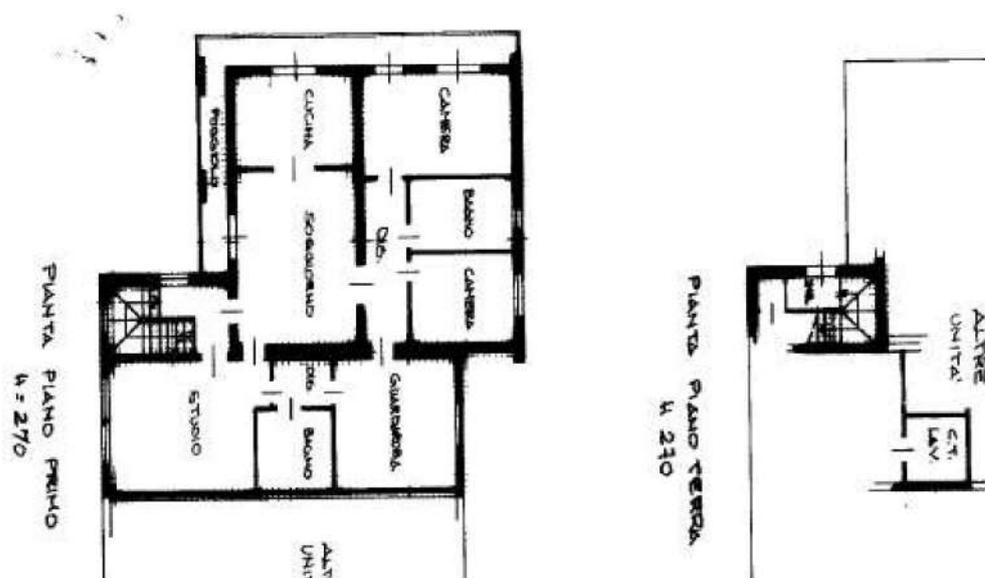
GARAGE: foglio 16, particella 178, subalterno 9, indirizzo via del Branco, piano T, comune F904, categoria C/6 (garage), classe 9, consistenza 26 mq, superficie Totale 25 mq, rendita € 75,20

Confini: Il garage al sub 9 confina a sud, che è il lato dal quale si accede, con scoperto comune, ad ovest con scala dell'unità al sub 8 e altra proprietà, a nord con altra unità e con CT del sub 8, infine ad ovest confina con altra unità.

SCHEMA RIASSUNTIVO:

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Mapp.	Sub.	Via n.	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	16	178	8	Via Del Branco 9	A/3	8	7,5 vani	522,91
U	16	178	9	Via Del Branco 9	C/6	9	26 mq	75,20
	16	178			Ente Urbano		7 are 70 ca	

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: LOTTO B Appartamento e garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: [Noale, via del Branco 9 int. C](#)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

APPARTAMENTO: foglio 16, particella 178, subalterno 12, indirizzo via del Branco, piano T-1, comune F904, categoria **A/3** (abitazione di tipo economico), classe 8, consistenza 5 vani, superficie Totale 103 mq.. Totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 348,61

Confini: L'appartamento al sub 12 confina al PT a d ovest e a nord con altra unità ad est e a sud con scoperto comune, al P.1° confina ad ovest con altra unità e per i restanti lati con proiezione su scoperto comune. Il fabbricato sul quale insiste il bene oggetto di stima confina a sud con map. 339, ad est con map. 176 e 557, a nord con map. 77 e 920 ed infine ad ovest con la strada comunale via Del Branco.

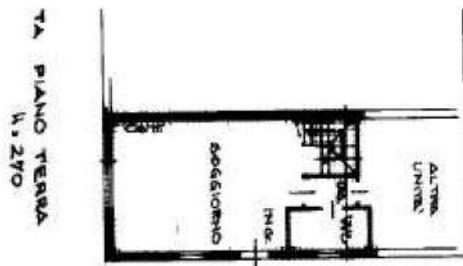
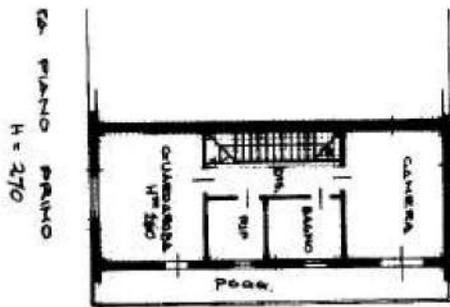
Identificato al catasto Fabbricati :

GARAGE: foglio 16, particella 178, subalterno 11, indirizzo via del Branco, piano T, comune F904, categoria **C/6**(garage), classe 9, consistenza 15 mq, superficie Toale 17 mq

Confini: Il garage al sub 11 confina a nord e ad est con scoperto comune, a sud e ad ovest con altra unità.

SCHEMA RIASSUNTIVO:

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Mapp.	Sub.	Via n.	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	16	178	12	Via Del Branco 9	A/3	8	5,0 vani	348,61
U	16	178	11	Via Del Branco 9	C/6	9	15 mq	43,38
	16	178			Ente Urbano		7 are 70 ca	



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: LOTTO C Ufficio e garage.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Noale, via del Branco 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile:



coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

UFFICIO: foglio 16, particella 178, subalterno 13, indirizzo via del Branco, piano T, comune F904, categoria **A/10**, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale 100 mq, rendita € 1.084,56

Confini: L'ufficio al sub 13 confina ad ovest e a nord con scoperto comune, ad ovest con il garage al sub 5 e a sud con altra unità.

Il fabbricato sul quale insiste il bene oggetto di stima confina a sud con map. 339, ad est con map. 176 e 557, a nord con map. 77 e 920 ed infine ad ovest con la strada comunale via Del Branco.

Identificato al catasto Fabbricati :

GARAGE: foglio 16, particella 178, subalterno 5, indirizzo via del Branco, piano T, comune F904, categoria **C/6**, classe 9, consistenza 24 mq, superficie Totale 24 mq, rendita € 69,41

Confini: Il garage al sub 5 confina a nord con scoperto comune (lato d'ingresso al garage), ad ovest, sud e est con altre unità.

SCHEMA RIASSUNTIVO:

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Mapp.	Sub.	Via n.	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	16	178	13	Del Branco	A/10	1	5 vani	1084,56
	16	178	5	Del Branco	C/6	9	24 mq	69,41
	16	178		Del Branco	Ente urbano		7 are 70 ca	



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata in data 12.10.2019 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Noale è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche edilizie:



Dati precedenti relativi ai: LOTTO A, B e C

Il fabbricato risulta edificato nel 1968.

Numero pratica: n. 214/1999 autorizzazione n. 61/97 e Variante n.198/99 del 25.05.99 con prot. 14571/99

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: concessione in sanatoria

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento

Autorizzazione n. 62/99 rilasciata il 23.05.2001

Autorizzazione BBAA n. 62/99 del 19.08.99

Abitabilità n. 28 del 23.02.00 alla pratica 214/99

Numero pratica: 259/2000 prot. n.18058/2000 presentata il 6.06.00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Autorizzazione in sanatoria per cambio d'uso senza opere al piano primo.

Autorizzazione n. 8/2001 rilasciata il 23.05.2001

4.1.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**4.1.2 Conformità urbanistica:**

LOTTO 1 Appartamento e garage

LOTTO 2 Appartamento e garage

LOTTO 3 Ufficio e garage

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	PRG approvato dalla G.R.del Veneto con delibera n. 2658 e n. 2659 in data 4.08.2000 e successive Varianti parziali approvate. PTCIP adottato dal Consiglio Provinciale con Delibera n.2008/104 del 5.12.0
Zona omogenea:	zona omogenea A2/4 024
	Il Centro Storico è altresì soggetto alla Disciplina del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al Decreto Ministeriale 19 dicembre 1964 La zona A2 comprende la fascia di edifici storici e non formatosi attorno alla rocca e centro antico di Noale, compresi all'interno delle perimetrazioni del D.M13/08/70.
Densità edilizia	0,8 mc/mq

Note sulla conformità:



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto LOTTO A - Appartamento e garage

Si tratta di un appartamento identificato al sub 8 con ingresso indipendente. La scala di accesso collega l'appartamento posto al piano primo ed il garage posto al piano terra. L'appartamento molto ampio e predisposto per un frazionamento ed ottenimento di due unità abitative, presenta orientamento sui lati nord-ovest e sud.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e sorge su un terreno ad uso comune di 770 mq., il giardino si sviluppa ad est a forma di triangolo.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere, un guardaroba, due bagni, uno studio e ampio poggiolo su prospetto ovest e sud.

Il pavimento per la zona giorno è uniforme in tutto l'appartamento ed è in terrazzo veneziano, mentre il pavimento nella zona notte è in parquet di legno (rovere). I bagni sono dotati di tutti i sanitari uno presenta la vasca e l'altro presenta la doccia, in quest'ultimo manca il lavandino ed è cieco. Le porte sono del tipo tamburate ed impiallacciate in legno, due ampie vetrate scorrevoli dividono la cucina dal soggiorno e il disimpegno dal soggiorno.

Il garage identificato al sub 9 è posto al piano terra ed è accessibile sia internamente dal vano scala sia dal giardino con ingresso posto a sud. Il basculante è in alluminio verniciato e presenta apertura manuale. Il garage è pavimentato con ceramica. Dal garage si accede alla CT e lavanderia rivestita in ceramica e fornita di sanitari, priva di finestratura.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano l'ultimo controllo caldaia risale al 13.01.2015, gli elementi scaldanti sono in alluminio verniciati. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetrocamera e gli scuri sono in legno verniciati.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. L'unità abitativa è fornita di videocitofono. L'unità abitativa è fornita di impianto di aria condizionata grazie a dei split posti in soggiorno, disimpegno e studio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **202,00**

E' posto al piano: P.T e P.1

L'edificio è stato costruito nel:

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per l'unità abitativa e m. 2,60 per il garage

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie



catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Totale mq lordi Mq. 177,00 circa

Vano	Altezza	Sup. utili vani	Coefficiente	Sup. netta vani principali	Sup. netta vani accessori
Piano Primo					
Ingresso-soggiorno	h. 2,74	22,90	1	22,90	
Cucina	h. 2,74	12,80	1	12,80	
Disimpegno	h. 2,74	7,70	1	7,70	
Camera	h. 2,74	17,00	1	17,00	
Bagno	h. 2,74	8,00	1	8,00	
Camera	h. 2,74	10,00	1	10,00	
Guardaroba	h. 2,74	18,00	1	18,00	
Bagno	h. 2,74	6,70	1	6,70	
Disimpegno	h. 2,74	2,91	1	2,91	
Studio	h. m. 2,70 circa	21,80	1	21,80	
Poggioli		18,95	0,30		5,68
Vano scala - ingresso		9,00	0,5		4,50
C.T. lavanderia	h. 2,77	4,45	0,25		1,11
Totale mq netti 139,10 - Lordi 177,00					
Garage	h. 2,80	25,00	0,5		12,50

Valore unitario= Valore min+ (valore max-valore min) x K

 $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \quad -- \quad 0 + 3 \times 0,4 / 4 = 0,3$

K1 taglio superficie immobile= oltre 150 mq = 0

K2(livello di piano)= P. I° = 0,4

Valore unitario=1150+ (1400-1150) x 0,3 = 1.225,00

Coefficiente di età qualità e stato, fabbricato del 1968 ristrutturato nel 1999, visto l'Annuario immobiliare di F. tamborrino Sole 24 ore è = coeff. 0,65

Valore medio OMI aggiornato con coefficiente vetustà (1.225,00 x 0,65 = 796,25) arrotondato 800,00 euro

Valore abitazione 800,00x 177,00 mq= 141.600,00 euro

Valore Garage al sub 9 = (25 mq x 0,5) x 800,00= 10.000,00

TOTALE 141600,00 + 10.000,00 = 151.600,00 euro

Quota pignorata = 1/2 (riduzione del 15% per la vendita di ½ di proprietà)

Valore di stima 151.600,00 x 15% = 121.280,00

Quota di 1 / 2= **60.640,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento sub 8	sup lorda di pavimento	0	177,00	1,00	177,00	€ 800,00
garage sub 9	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,50	12,50	€ 800,00
			202,00		189,50	



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto LOTTO 2 Appartamento e garage

Si tratta di un appartamento identificato al sub 12 con ingresso indipendente posto ad est verso il giardino. L'appartamento si sviluppa su due piani grazie ad una scala interna e presenta orientamento sui lati nord-est e sud.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, e wc-lavanderia al P.T., due camere, un bagno, uno ripostiglio e ampio pogggiolo su prospetto est al P.1°.

Il pavimento per la zona giorno è in terrazzo veneziano, mentre il pavimento nella zona notte è in parquet di legno (rovere). I bagni sono dotati di tutti i sanitari con doccia. Le porte sono tipo tamburate ed impiallacciate legno.

Il garage individuato al sub 11 è posto al piano terra ed è accessibile sia internamente dal disimpegno sia esternamente dallo scoperto comune con ingresso posto ad est. Il basculante è in alluminio verniciato e presenta apertura manuale. Il garage è pavimentato con ceramica.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano (marca Cosmogas) installata nel 2013. L'ultimo controllo caldaia risale al 18.08.2018 effettuato dalla ditta Perin Emanuele di Noale (si segnala prescrizione: fare catasto riferito alla caldaia), gli elementi scaldanti sono in alluminio verniciati. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetrocamera e gli scuri sono in legno verniciati.

L'unità abitativa è fornita di citofono e di impianto di aria condizionata grazie a dei split.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: P.T e P.1

L'edificio è stato costruito nel:

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per l'unità abitativa e m. 2,60 per il garage

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Totale mq lordi Mq. 103,00 circa

L'unità abitativa è composta da:

<u>Vano</u>	<u>Altezza</u>	<u>Sup. utili vani</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. netta vani principali</u>	<u>Sup. netta vani accessori</u>
Piano Terra					
Ingresso-soggiorno-cucina	h. 2,80	28,00	1	28,00	
WC	h. 2,80	3,60	1	3,60	
Disimpegno	h. 2,80	1,60	1	1,60	
Piano Primo					
Vano scala		5,60	1	5,60	
Disimpegno	h. 2,71	4,45	1	4,45	
Camera	h. 2,71	15,20	1	15,20	
Bagno	h. 2,71	5,20	1	5,20	
Ripostiglio	h. 2,71	4,00	1	4,00	
Guardaroba	h. m. 2,60	15,70	1	15,70	
Terrazza		14,56	0,30		4,36
Totale mq 87,71 netti Lordi 103,00					
Garage sub 11		17,00	0,50		8,50

Valore unitario= Valore min+ (valore max-valore min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,5 + 3 \times 0,3 / 4 = 0,35$

K1 taglio superficie immobile= oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

K2(livello di piano)= P. T. e P. I. = $0,2 + 0,4 / 2 = 0,3$

Valore unitario= $1150 + (1400 - 1150) \times 0,35 = 1.237,50$

Coefficiente di età qualità e stato, fabbricato del 1968 ristrutturato nel 1999, visto l'Annuario immobiliare di F. tamborrino Sole 24 ore è = coeff. 0,65

Valore medio OMI aggiornato con coefficiente vetustà ($1.237,50 \times 0,65 = 804,37$) arrotondato 800,00 euro

Valore abitazione $800,00 \times 103,00 \text{ mq} = 82.400,00$ euro

Valore Garage al sub 11 = $(17 \text{ mq lordi} \times 0,5) \times 800,00 = 6.800,00$

TOTALE $82400,00 + 6800,00 = 89.200,00$ euro

Quota pignorata = 1/2 (riduzione del 15% per la vendita di 1/2 di proprietà)

Valore di stima $89.200,00 \times 15\% = 71.360,00$

Quota di 1 / 2 = **35.680,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento sub 12	sup lorda di pavimento	0	103,00	1,00	103,00	€ 800,00
garage sub 11	sup lorda di pavimento	0	17,00	0,50	8,50	€ 800,00
			120,00		111,50	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto LOTTO 3 Ufficio e garage

L'Ufficio individuato al sub 13 è posto al piano terra con ingresso ad ovest da via Del Branco. E' composto da ingresso-sala d'attesa, ufficio, due archivi/uffici, un bagno, un disimpegno ed un portico. Il pavimento è in terrazzo veneziano per la zona ad ovest mentre è in parquet per la zona ad est. L'ufficio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano posta nella CT lavanderia al P.T, l'ultimo controllo caldaia risale al 13.01.2015 effettuato dalla ditta Perin Emanuele di Noale, gli elementi scaldanti sono in alluminio verniciati. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetrocamera e gli scuri sono in legno verniciati.

L'ufficio è fornito di citofono e di impianto di aria condizionata grazie a dei split.

Il garage al sub 5 è collegato internamente con l'ufficio e con la CT grazie a delle porte tagliafuoco. Il garage è pavimentato con ceramica ed il basculante manuale è in alluminio verniciato. L'accesso esterno al garage avviene dallo scoperto comune dal prospetto sud.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: via del Branco 9 int. A Noale - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: P.T e P.1

L'edificio è stato costruito nel:

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

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, in base a specifici coefficienti. La superficie commerciale quindi è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate grazie a dei coefficienti. Quale unità di misura della consistenza degli immobili si assume il metro quadrato di superficie.

L'unità ufficio al sub 13 e garage al sub 5 è composta da:

<u>Vano</u>	<u>Altezza</u>	<u>Sup. utili vani</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. netta vani principali</u>	<u>Sup. netta vani accessori</u>
Piano Terra					
Ingresso-sala attesa	h. 2,70	16,80	1	16,80	
ufficio	h. 2,70	17,70	1	17,70	
Bagno	h. 2,74	6,00	1	6,00	
Disimpegno	h. 2,70	7,50	1	7,50	
Archivio-ufficio	h. 2,71	17,90	1	17,90	
Archivio-ufficio	h. 2,70	12,00	1	12,00	
C.T. e lavanderia	h. 2,70	4,50	0,5		2,25
Portico		7,00	0.3		2,1
Tot. mq 82,25 netti					
Tot. Circa mq lordi 100,00					
Garage	h. 2,70	24,00		0,50	12,00



Totale mq lordi Mq. 100,00 circa

Valore unitario= (valore max-valore min): 2 =

Valore unitario= 1.700,00 -2.300,00: 2 = 2.000,00 euro

Essendo il fabbricato in una zona semicentrale e priva di parcheggio il CTU utilizza il valore minimo di 1700,00 euro/mq

Coefficiente di età qualità e stato, fabbricato di 51 anni il coeff. come indicato dal Borsino Immobiliare e dall'Annuario immobiliare di F. tamborrino Sole 24 ore è = coeff. 0,65

Valore medio OMI aggiornato con coefficiente vetustà (1.700,00 x 0,65 = 1105,00 euro) arrotondato =1.100,00

Valore ufficio 1100,00 x 100,00 mq= 110.000,00 euro

Valore garage al sub 5 = 600,00 x 12,00 mq= 7.200,00 euro

TOTALE 110.000,00 + 7.200,00 = 117.200,00 euro

Quota pignorata = 1/2 (riduzione del 15% per la vendita di ½ di proprietà)

Valore di stima 117.200,00 x 15% = 93.760,00

Quota di 1 / 2= **46.880,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup lorda di pavimento	0	100,00	1,00	100,00	€ 1.100,00
garage	sup lorda di pavimento	0	24,00	0,50	12,00	€ 600,00
			124,00		112,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: fino al 14/03/1962 è stato proprietario il sig. [REDACTED] In forza di atto di compravendita.

Proprietario: dal 14/03/1962 al 11/06/2009 è stato proprietario il sig. [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di del notaio V. Bommarco di Mestre (VE), in data 14/03/1962, ai n. 21827; trascritto alla Conservatoria di Padova, in data 13/04/1962, ai n. 4285/3423.

Proprietari: dal 11/06/2009 ad oggi sono proprietari i sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e la sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2. In forza di successione; registrata a Venezia 2, in data 07/06/2010, ai n. 1352 vol 9990/10; trascritta alla Conservatoria di Padova, in data 18/08/2010, ai n. 34081/19917.

Note: L' accettazione di eredità è stata trascritta presso la Conservatoria di Padova in data 30.07.2019



ai n. 20246/31750.

Identificativo corpo: LOTTO 1 Appartamento e garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Noale (VE), via del Branco 9 int. A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

Identificativo corpo: LOTTO 2 Appartamento e garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Noale (VE), via del Branco 9 int. C.

Occupato dai sig.ri [REDACTED]

con **contratto di locazione** stipulato in data 09/05/2016 per l'importo di euro 6.360,00 con scadenza mensile di 530,00 euro.

Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Venezia 2 il 10/05/2016 ai nn.3987 serie 3T

Tipologia contratto: Contratto di locazione ad uso abitativo 4+4 L. n. 431 /98, scadenza 31/05/2020

Note: Il contratto di locazione è posteriore alla data di pignoramento pertanto il CTU lo cita e lo descrive ma non ne tiene conto per la stima. Si segnala, inoltre che il locatario risulta solo il sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di ½.

Identificativo corpo: LOTTO 3 Ufficio e garage

Uffici e studi privati [A10] sito in Noale (VE), via del Branco 9. **Occupato dal debitore**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 18/03/2015 ai n. 293/2014 iscritto/trascritto a alla Conservatoria di Padova in data ai n. 7829/5516;

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO A- Appartamento e garage LOTTO B - Appartamento e garage LOTTO C - Ufficio e garage

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 giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 29000; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai n. 2093/2012; Iscritta alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11711/1541

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 1 Appartamento e garage LOTTO 2 Appartamento e garage LOTTO 3 Ufficio e garage.

- Ipoteca giudiziale a favore di UniCredit S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 103000; A rogito del



Tribunale di Venezia in data 22/03/2013 ai n. 1925/2012; Iscritta alla Conservatoria di Padova in data 08/04/2013 ai n. 11712/1542

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 1 Appartamento e garage LOTTO 2 Appartamento e garage LOTTO 3 Ufficio e garage.

6.2.2 **Pignoramenti:** vedi punto 6.1.1

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

6.3 **Misure Penali** Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale: I beni composti dalle sei unità facenti parte del LOTTO 2 non sono oggetto di gestione condominiale. Non vi sono parti condominiali se non lo scoperto e le parti strutturali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. L'accessibilità è fattibile con degli ausili per le scale.

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

Avvertenze ulteriori: In data 18.10.2019 il CTU ha ricevuto risposta dalla Cancelleria ruolo Generale del Tribunale di Venezia a mezzo mail con la quale comunicava che vi sono le seguenti cause in corso a nome della ditta esecutato: R.G. 9204 del 2018 dott. F.M. Saga R.G. 8795 del 2012 dott. A. Fidanzia R.G. 8796 del 2012 dott. A. Fidanzia R.G. 6285 del 2012 dott.ssa E. Italia R.G. 6284 del 2012 dott.ssa D. Bruni.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile degli immobili, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona. Si è preso come parametro la superficie espressa in metri quadrati ridotta di una determinata percentuale in caso di vani accessori e si è determinato infine il relativo valore unitario per ogni metro quadrato. Si è considerata la qualità delle finiture e lo stato di conservazione sia dell'ufficio che del fabbricato di cui fa parte e sono stati valutati grazie ad un coefficiente riduttivo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;
Ufficio tecnico di Noale;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, grazie ai portali delle vendite su internet, ha consultato i valori OMI dell'Agenzia del Territorio ed i valori indicati dal Borsino Immobiliare.

8.3.3 Valutazione corpi:

LOTTO A - Appartamento e garage. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.600,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento sub 8	177,00	€ 800,00	€ 141.600,00
garage sub 9	13,00	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.600,00
Valore complessivo intero			€ 151.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.800,00

LOTTO B - Appartamento e garage. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento sub 12	103,00	€ 800,00	€ 82.400,00
garage sub 11	8,50	€ 800,00	€ 6.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.200,00
Valore complessivo intero			€ 89.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.600,00

LOTTO C - Ufficio e garage. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	100,00	€ 1.100,00	€ 110.000,00
garage	12,00	€ 600,00	€ 7.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.200,00
Valore complessivo intero			€ 117.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1 Appartamento e garage	Abitazione di tipo economico [A3]	190,00	€ 151.600,00	€ 75.800,00
LOTTO 2 Appartamento e garage	Abitazione di tipo economico [A3]	111,50	€ 89.200,00	€ 44.600,00
LOTTO 3 Ufficio e garage	Uffici e studi privati [A10]	112,00	€ 117.200,00	€ 58.600,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Complessivamente € 17.900,00: Lotto A = 7580,00, Lotto B=4460,00, Lotto C= 5860,00



Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Complessivamente € 53.700,00: Lotto A 22.740,00, Lotto B 13.380,00 e Lotto C 17.580,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LOTTO 1 sub 8 e 9

Iscrizione Ipoteca giudiziale	Importo Ipoteca	Imposta 0,5 %	Imposta di bollo e tassa ipotecaria	Prezzo di stima	Totale spesa di cancellazione
Ipoteca giudiziale del 08.04.2013	29.000,00	145,00	59,00+35,00 Euro	151.600,00	294,00 euro
Ipoteca giudiziale del 08.04.2013	103.000,00	515,00	59,00+35,00 Euro	151.600,00	609,00 euro
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento del 18.03.2015					294,00 euro

LOTTO 2 sub 12 e 11

Iscrizione Ipoteca giudiziale	Importo Ipoteca	Imposta 0,5 %	Imposta di bollo e tassa ipotecaria	Prezzo di stima	Totale spesa di cancellazione
Ipoteca giudiziale del 08.04.2013	29.000,00	145,00	59,00+35,00 Euro	89.200,00	294,00 euro
Ipoteca giudiziale del 08.04.2013	103.000,00	207,50	59,00+35,00 Euro	89.200,00	540,00 euro
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento del 18.03.2015					294,00 euro

LOTTO 3 ufficio sub 5 e 13

Iscrizione Ipoteca giudiziale	Importo Ipoteca	Imposta 0,5 %	Imposta di bollo e tassa ipotecaria	Prezzo di stima	Totale spesa di cancellazione
Ipoteca giudiziale del 08.04.2013	29.000,00	145,00	59,00+35,00 Euro	.00,00	294,00 euro
Ipoteca giudiziale del 08.04.2013	103.000,00	207,50	59,00+35,00 Euro	117.200,00	609,00 euro
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento del 18.03.2015					294,00 euro



Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4 "conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti**. Nel caso specifico le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi messe a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario vanno detratte dal valore di stima.

Totale costi di cancellazione LOTTO A: € 1.197,00

Totale costi di cancellazione LOTTO 2: € 1.128,00

Totale costi di cancellazione LOTTO C: € 1.197,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: complessivamente **€ 286.400,00: Lotto A 121.280,00, Lotto B 71.360,00, Lotto C 93.760,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: LOTTO A - Appartamento e garage

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: LOTTO B - Appartamento e garage

Attestazione Prestazione Energetica: Il CTU ha effettuato la ricerca presso l'archivio della Regione con esito negativo. Tuttavia risulta essere stato redatto con il contratto di locazione e si riporta indicativamente la categoria energetica come indicata nel contratto. Classe energ. "E"
Indice di prestazione energetica: E

Identificativo corpo: LOTTO C - Ufficio e garage

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
LOTTO A Appartamento e garage	75.800,00
LOTTO B Appartamento e garage	44.600,00
LOTTO C Ufficio e garage	58.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto A è comodamente divisibile in due appartamenti. I lotti B e C non sono comodamente divisibili.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All. n. 1 - Verbale di Giuramento EI 65-15 del C.T.U.

All. n. 2 - Localizzazione dei beni: Noale

All. n. 3 - Documentazione anagrafica, Ufficio anagrafe Comune di Venezia E.I. 65/15



- All. n. 4 – LOTTO 2 Agenzia del Territorio-Ufficio Catasto: estratto mappa, visura, planimetria, ente urbano.
 All. n. 5 – LOTTO 2-3 e 4 Titolo di provenienza - successione:
 All. n. 6 – LOTTO 2 Comune di Venezia - settore Urbanistica: NTA estratto PRG
 All. n. 7 – LOTTO 2 Comune di Venezia - Titoli edilizi
 All. n. 8 – Locazione LOTTO 2 corpo C;
 All. n. 9 – Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare: ispezione ipotecaria
 All. n. 10 - Elenco Cause civili del Tribunale di Venezia.
 All. n. 12 LOTTO 2 Documentazione fotografica EI 65-15.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%. Qualora l'aggiudicatario acquistasse i beni come prima casa l'imposta di registro è del 2%. Va calcolata l'imposta di registro fissa di 200 euro e l'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna. Come previsto dal Dlgs 23/2011 e dalla Circolare n. 2 dell'Agenzia delle Entrate. Si precisa che è a carico dell'acquirente effettuare la voltura catastale entro 30 giorni dal ricevimento del Decreto di trasferimento e che nelle vendite forzate la base imponibile ai fini delle imposte è costituita dal valore di aggiudicazione.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	2
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo LOTTO A Appartamento e garage: 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà</p> <p>Corpo LOTTO B Appartamento e garage: 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà</p> <p>Corpo LOTTO C Ufficio e garage: 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo LOTTO 1 Appartamento e garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 16, particella 178, subalterno 8, indirizzo via del Branco, piano T, comune F904, categoria A/3, classe 8, consistenza 7,5, superficie Totale 177 mq..Totale escluse aree scoperte 172 mq, rendita € 522,91</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 16, particella 178, subalterno 9, indirizzo via del Branco, piano T, comune F904, categoria C/6, classe 9, consistenza 26 mq, superficie Totale 25 mq, rendita € 75,20</p> <p>Corpo LOTTO 2 Appartamento e garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 16, particella 178, subalterno 12, indirizzo via del Branco, piano T-1, comune F904, categoria A/3, classe 8, consistenza 5 vani, superficie Totale 103 mq..Totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 348,61</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 16, particella 178, subalterno 11, indirizzo via del Branco, piano T, comune F904, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, superficie Toale 17 mq</p> <p>Corpo LOTTO 3 Ufficio e garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 16, particella 178, subalterno 13,</p>



	<p>indirizzo via del Branco, piano T, comune F904, categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale 100 mq, rendita € 1.084,56 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 16, particella 178, subalterno 5, indirizzo via del Branco, piano T, comune F904, categoria C/6, classe 9, consistenza 24 mq, superficie Totale 24 mq, rendita € 69,41</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 286.400,00 LOTTO A sub 8 e 9 = il più probabile valore di stima al netto delle decurtazioni per la quota di ½ è: 60.640,00</p> <p>LOTTO A sub 11 e 12 = il più probabile valore di stima al netto delle decurtazioni per la quota di ½ è: 35.680,00</p> <p>LOTTO A sub 5 e 13 = il più probabile valore di stima al netto delle decurtazioni per la quota di ½ è: 46.880,00</p>

