

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2000 S.r.l.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **375/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamento piano terzo con garage



Esperto alla stima: Arch. Paolo Novaselich
Studio in: Via Eraclea 5/h - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0039.345.5397926
Email: pnovas@me.com
Pec: paolo.novaselich@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento al piano terzo con garage

Ubicazione del bene: Via Bersaglieri d'Italia, 12 - Noale (VE)

Descrizione generica: Appartamento di civile abitazione al piano terzo con garage e posto auto

Quota e tipologia del diritto [REDACTED] Piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri:

- *Ipoteca giudiziale a favore di Centromarca Banca-Credito Cooperativo di Treviso S.c.p.a. contro* [REDACTED] *derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 21/06/2017 rep. 2301 trascritta a Padova il 16/11/2017 ai nn. 44288/7660; Importo ipoteca: € 88.404,33 - Importo capitale: € 88.404,33 - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

- *Ipoteca giudiziale a favore di* [REDACTED] *derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 08/02/2018 rep. 494/2018 trascritta a Padova il 06/03/2018 ai nn. 8655/1438; Importo ipoteca: € 35.000,00 - Importo capitale: € 30.419,00 - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

- *Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l contro* [REDACTED] *derivante da verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari del tribunale di Venezia del 14/12/2022 rep. 6857 trascritto a Padova il 30/01/2023 ai nn. 3028/2150; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

Valore lotto:

Valore della quota pignorata (pari ad 1/1) al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova: €. **82.000,00**



Indice

Quesito n. 1	<i>Completezza dei documenti di cui ex art. 567 c.p.c.</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 2	<i>Generalità, codice fiscale e regime patrimoniale</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3	<i>Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3.1.	<i>Ubicazione</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3.2.	<i>Identificazione e regolarità catastale</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 4	<i>Regolarità urbanistica - descrizione</i>	<i>Pag.</i>	8
Quesito n. 5	<i>Stato di possesso, proprietà, provenienza</i>	<i>Pag.</i>	10
Quesito n. 6	<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>Pag.</i>	10
Quesito n. 7	<i>Spese di gestione e manutenzione – cause in corso</i>	<i>Pag.</i>	11
Quesito n. 8	<i>Valutazione dei beni</i>	<i>Pag.</i>	11
Quesito n. 8 bis	<i>Verifica classamento energetico</i>	<i>Pag.</i>	12
Quesito n. 9	<i>Valutazione della quota (ove trattasi di quota indivisa)</i>	<i>Pag.</i>	12
Quesito n. 10	<i>Elenco Allegati</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 11	<i>I.V.A. ed imposta di registro</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 12	<i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	<i>Pag.</i>	13



Premessa

Con ordinanza in data 28.02.2023, notificata a mezzo pec in pari data, il G.E. dott.ssa Sara Pitinari nominava il sottoscritto Novaselich arch. Paolo con studio in San Donà di Piave (VE) via Eraclea n. 5/h, iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia con il n. 1750, Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di rapporto di valutazione nell'esecuzione pendente avanti il Tribunale di Venezia n. 375/22 e precisamente:

- in data 28/02/2023, il sottoscritto C.T.U., veniva incaricato di stimare gli immobili pignorati in capo all'esecuzione 375/2022;
- in data 28/02/2023, il sottoscritto C.T.U., effettuava il giuramento telematico di rito;
- in data 09/03/2023, il sottoscritto C.T.U. presentava a mezzo mail, al Comune di Noale, richiesta di accesso atti e titoli edilizi e contestualmente richiedeva copia del titolo di provenienza al notaio rogante;
- in data 05/04/2023, il sottoscritto C.T.U. effettuava accesso presso l'immobile pignorato, alla presenza del custode designato, procedendo all'ispezione dei luoghi e provvedendo ad un preciso rilievo diretto e fotografico degli stessi;
- in data 17/04/2023, il sottoscritto C.T.U. presentava a mezzo mail interrogazione circa l'esistenza di contratti di locazione;
- successivamente, il sottoscritto C.T.U. procedeva a verifiche di mercato con agenti immobiliari ed esperti in compravendite di beni similari;

contestualmente alle premesse il sottoscritto C.T.U. procedeva alla stesura di rapporto di valutazione sui seguenti quesiti:

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;*
- 8 b *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 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.*



Beni in **Noale (VE)**
Via Bersaglieri d'Italia civ. 12

Appartamento al piano terzo con garage al piano terra e posto auto assegnato

Risposta al primo punto del quesito

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

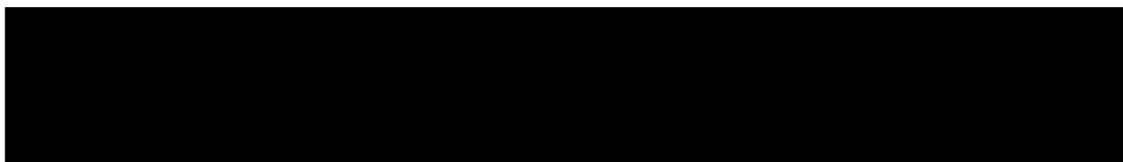
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Noale (VE); Comune italiano di 16.077 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto facente parte del comprensorio del Miranese, insieme ai vicini comuni di Mirano, Santa Maria di Sala, Salzano, Scorzè, Spinea e Martellago.

Il fabbricato pignorato è ubicato in zona residenziale a nord/ovest del Municipio tra il parco "Giardini" ed il parco "Giardini della Costituzione". La zona è prevalentemente residenziale con recenti interventi di ristrutturazione e riqualificazione. Negozi di prima necessità, farmacia e fermata dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani sono tutti ubicati nel raggio massimo di 1000 mt.

3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Bersaglieri d'Italia - Piano terzo – appartamento e garage

Quota e tipologia del diritto:



Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Noale – Via Bersaglieri d'Italia – piano terzo
Foglio **8** - Mappale **763** - Sub. **30** - Piano 3° - Cat. A/3 - Cl. 7 - Con. 2,5
Sup. 50 - rendita €. 148,48
Foglio **8** - Mappale **763** - Sub. **11** - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 7 - Con. 20 mq.
Sup. 20 - rendita €. 42,35

Intestati:



Note: La scheda catastale appare conforme



Risposta al quarto punto del quesito*Regolarità urbanistica - Descrizione del bene - Consistenza***4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione n. 47/92
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
Rilascio in data 18/02/1992 al n. di prot. 17368
- Concessione n. 148/93
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
Rilascio in data 20/07/1993 al n. di prot. 3613
- Concessione n. 18/96
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante alla C.E. 148/93
Rilascio in data 10/01/1996 al n. di prot. 28738
- Numero pratica: 96/397
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: D.I.A.
Per lavori: opere interne
Presentata in data 24/10/1996 al n. di prot. 26747/1996
- Numero protocollo 404/95
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Abitabilità n. 19/96
Rilascio in data 24/02/1996

4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito di rilievo diretto metrico e fotografico effettuato in data 05/04/2023 e successiva restituzione grafica (vedi allegato al sub. 14) si sono riscontrate delle irregolarità così riassunte: larghezza soggiorno/cottura e camera da progetto (vedi tavola allegata alla DIA 96/397) rispettivamente cm. 420 e cm. 380; larghezza rilevata rispettivamente cm. 435 e cm. 355. In sostanza il vano soggiorno/cottura risulta più largo di 15 cm. e la camera più stretta di 25 cm.. La larghezza complessiva dell'appartamento composto da soggiorno, bagno e camera risulta essere, da progetto, di cm. 1020 mentre è stata rilevata essere di cm. 1010. Nel complesso le irregolarità riscontrate rientrano in quanto disposto dall'art. 34 (2 ter) comma 2 del Testo Unico sull' Edilizia e/o nella tolleranza autorizzata pari al 2%.

4.1.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	<i>Piano regolatore generale</i>
In forza della delibera:	<i>VPRG approvata con DGR 2658 del 04/08/2000 e successive varianti parziali ai sensi L.R. 61/85</i>
Zona omogenea:	<i>zona territoriale omogenea B3</i>
Norme tecniche di attuazione:	<i>Nelle sottozone B3 sono ammessi gli interventi indicati nelle N.T.A. all'art. 19</i>



Descrizione: Abitazione di tipo economico (A3)

L'appartamento pignorato fa parte del Condominio denominato "Fogazzaro", situato a Noale in Via Bersaglieri d'Italia n. 12, costituito da un corpo di fabbrica rettangolare, di quattro piani fuori terra, per complessive 15 abitazioni e 15 garages, eretto nei primi anni '90.

L'area scoperta, viene utilizzata in parte come area verde condominiale (lungo il lato est) ed in gran parte come area di parcheggio, accesso e manovra ai garages disposti al piano terra lungo i lati nord/ovest e sud.

Trattasi di **appartamento** di civile abitazione (identificante la porzione centrale ad ovest del terzo e ultimo piano del fabbricato) con **garage** al piano terra (lungo il lato est) e **posto auto scoperto** esclusivo (contraddistinto con il n.12 nella planimetria allegata al n. 19), con la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge in ragione di 40,25/1000 relativamente all'appartamento e di 10,27/1000 relativamente al garage.

L'accesso al condominio avviene da Via Bersaglieri d'Italia attraverso un cancelletto pedonale che permette l'accesso allo scoperto condominiale sul lato ovest del condominio dove troviamo il vano scale, con ascensore, che distribuisce ai vari appartamenti (cinque per piano).

Confini da nord in senso orario:

Appartamento: appartamento sub. 31, vano scale, appartamento sub. 29, prospetto su scoperto, salvo altri;

Garage: garage sub. 12, vano contatori e parti comuni, garage sub. 10, scoperto, salvo altri.

In corso di sopralluogo, effettuato il 05/04/2023, è stato effettuato un accurato rilievo metrico con restituzione grafica dell'immobile pignorato (All. n. 14).

Sulla scorta del rilievo effettuato l'unità oggetto di stima ha una superficie complessiva netta di pavimento di circa mq. mq. 40,48 così suddivisa: ingresso/soggiorno/cottura di mq. 17,09, disimpegno di mq. 3,20, bagno di mq. 5,10, camera di mq. 15,09; conclude l'appartamento un terrazzo di mq. 9.

I pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno ed in legno nella camera; le pareti sono intonacate al civile ad eccezione del bagno e della zona cottura ove sono rivestite in piastrelle.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera con tapparelle in pvc (vedi documentazione fotografica).

Gli impianti elettrico ed idraulico risalgono all'epoca della costruzione, così come i serramenti (primi anni '90). L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in ogni vano e locale caldaia in apposita nicchia accessibile dal terrazzo.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione con finiture nella media.

Note: al fine della presente stima si dichiara che il funzionamento degli impianti è stato verificato "a vista" in quanto per una verifica tecnica specifica sono necessari tempi e costi ritenuti lunghi ed onerosi per la procedura. L'esecutato ha comunque dichiarato il loro funzionamento; non sono state reperite le certificazioni degli stessi; non è stato reperito l'APE.

Sarà, comunque, onere e cura dell'aggiudicatario provvedere, ove il caso, alla puntuale verifica della conformità degli stessi alle vigenti norme

Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie lorda

La consistenza del compendio è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 05/04/2023 con successiva puntuale restituzione grafica allegata al sub. 14.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	S.L.P.	48,60	1,00	48,60
terrazzo	S.L.P.	9,00	0,25	2,25
garage	S.L.P.	22,50	0,50	11,25
		80,10		62,10



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza

Proprietario ante ventennio sino al 17/07/2006: [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paone Roberto in data 07/05/1996 rep. 19289 trascritto a Padova il 14/05/1996 al n. 7905 di formalità.

Attuale proprietario dal 17/07/2006 ad oggi: [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Filippo de Cristofaro in Martellago del 17/07/2006 rep. 18544 trascritto a Padova il 25/07/2006, ai nn. 42251/23338 contro [REDACTED]

Stato di possesso:

L'appartamento risulta locato [REDACTED] in forza di contratto di locazione regolarmente registrato in data 15/04/2021 al n. 3114 serie 3T, con decorrenza dal 01/04/2021 e sino al 31/03/2024, rinnovabile alla scadenza di ulteriori due anni. Il canone annuo di locazione indicato nel contratto è pari ad €. 5.760,00.= (All. n. 20).

Il contratto risulta stipulato in data anteriore al pignoramento, il canone di locazione appare equo così come attestato anche dalla "associazione piccoli proprietari immobiliari" (All. n. 20).

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene alla data del 15/05/2023

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Nessuno

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

6.2.1 **Iscrizioni:**

- *Ipoteca giudiziale a favore di Centromarca Banca-Credito Cooperativo di Treviso S.c.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 21/06/2017 rep. 2301 trascritta a Padova il 16/11/2017 ai nn. 44288/7660; Importo ipoteca: € 88.404,33 - Importo capitale: € 88.404,33 - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

- *Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 08/02/2018 rep. 494/2018 trascritta a Padova il 06/03/2018 ai nn. 8655/1438; Importo ipoteca: € 35.000,00 - Importo capitale: € 30.419,00 - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

6.2.2 **Pignoramenti:**

- *Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari del tribunale di Venezia del 14/12/2022 rep. 6857 trascritto a Padova il 30/01/2023 ai nn. 3028/2150; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

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 condominiali scadute ed insolute alla data del 18/04/2023:

L'amministratore dello stabile [REDACTED] su richiesta del sottoscritto C.T.U., ha comunicato che:

- non risultano pendenze relative all'esercizio condominiale 01/01/2021-31/12/2021;
- l'esercizio 01/01/2022-31/12/2022 si chiude con un saldo a debito per spese di proprietà pari ad € 95,16 e per spese di conduzione (inquilina [REDACTED]) pari ad € 18,34;
- in data 24/03/2023 la [REDACTED] ha provveduto a versare l'importo della prima rata relativa all'esercizio 01/01/2023-31/12/2023 pari ad € 155,69 (importo comprensivo del saldo a debito di € 95,16 di cui al punto precedente);
- non risulta ancora versata la prima rata dell'esercizio 2023 (€ 225,54) da parte dell'inquilina sig.ra [REDACTED]

Note: in data 03/04/2023 è stato eseguito il passaggio di consegne dei documenti condominiali al nuovo amministratore [REDACTED]

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni con indicazione dei criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima: superficie lorda

8.1.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Noale;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;
 Altre fonti di informazione: sito vendite immobiliari e aste giudiziarie incrociando i valori con i comparabili acquisiti IVS.

8.1.3 Valutazione corpi:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in un regime di libera concorrenza il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare come metodo estimativo il metodo sintetico comparativo in base al valore di mercato. Tale metodo consiste nella ricerca di un valore commerciale unitario di immobili simili a quello oggetto della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti di informazione dirette (agenzie e studi tecnici in zona) sia a fonti informative indirette (Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali dell'Agenzia del Territorio) e per ultimo con il metodo dei comparabili come da standard IVS.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022 - Zona: B1 - Centrale/Zona Centrale Capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.150 - Valore di mercato max (€/mq): 1.450



Stima: per tutto quanto premesso, per quanto emerso dal sopralluogo, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione in precedenza esposti, ed infine, valutata la particolare contingenza economica, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo valutare in €/mq. 1.400,00.= l'immobile oggetto di stima.

Avremo pertanto:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione	48,60	1.400,00	
terrazzo	2,25	1.400,00	
garage	11,25	1.400,00	
Valore complessivo intero	62,10	1.400,00	€. 86.940,00
Valore complessivo diritto e quota pari a 1/1			€. 86.940,00
Riduzione del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:			€. 4.347,00
Spese tecniche produzione A.P.E.			€. 250,00
Arrotondamento per difetto			€. 343,00
Valore della quota pignorata al netto delle decurtazioni			€. 82.000,00

8.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **82.000,00**

8.1.5 Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€. 536,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€. 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€. 294,00
Totale costi di cancellazione:	€. 1.124,00

Risposta al quesito 8 bis

Verifica del classamento energetico

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Relativamente ai documenti necessari per l'alienazione del bene si evidenzia la mancanza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) stimando in €. **250,00** il costo per la produzione dello stesso.

Risposta al nono punto del quesito

Verifica della divisibilità del bene

Giudizio di comoda divisibilità: non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati



1. Cartografia di inquadramento territoriale con individuazione dei lotti oggetto di stima;
2. Estratto di mappa al N.C.E.U.;
3. Visura attuale per soggetto;
4. Elenco sei subalterni assegnati;
5. Dimostrazione grafica dei subalterni;
6. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 8 – map. 763 – sub. 30 - Appartamento;
7. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 8 – map. 763 – sub. 11 - Garage;
8. Concessione Edilizia n. 47/92 del 18/02/1992 in ditta [REDACTED];
9. Concessione Edilizia n. 148/93 del 20/07/1993 in ditta [REDACTED];
10. Concessione Edilizia n. 18/96 del 10/01/1996 in ditta [REDACTED];
11. Abitabilità n. 19/96 del 24/02/1996;
12. D.I.A. n. 96/397 del 24/10/1996 in ditta [REDACTED];
13. Elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 96/397 del 24/10/1996;
14. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 05/04/2023;
15. Estratto di P.R.G. e N.T.A.;
16. Estratto pendenze condominiali – Condominio “FOGAZZARO”;
17. Copia atto di provenienza Notaio Filippo de Cristofaro in Martellago del 17/07/2006 rep. 18544;
18. Copia atto di provenienza Notaio Paone Roberto in data 07/05/1996 rep. 19289;
19. Copia planimetria con indicazione dei posti auto assegnati (come da atto di provenienza Notaio Paone del 07/05/1996);
20. Copia contratto di locazione [REDACTED];
21. Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: la vendita non è soggetta ad iva

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al piano terzo con garage e posto auto assegnato al p. terra
Diritto reale staggito	piena proprietà
Quota di proprietà	[REDACTED]
Identificativo catastale	Comune di Noale – Via Bersaglieri d'Italia Foglio 8 - Mappale 763 - Sub. 30 - Piano 3° - Cat. A/3 - Cl. 7 - Con. 2,5 Sup. 50 - rendita €. 148,48 Foglio 8 - Mappale 763 - Sub. 11 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 7 - Con. 20 mq. Sup. 20 - rendita €. 42,35 Intestati: [REDACTED] – piena proprietà per la quota di 1/1
Valore	Valore della quota di 1/ 1 di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 82.000,00

Data generazione: 19-05-2023

L'Esperto alla stima

Arch. Paolo Novaselich

