

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **107/2023** riun. **237/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2024 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Dott. Alessandro Penzo  
**Codice fiscale:** PNZLSN76C27C638F  
**Studio in:** Viale Marco Polo 69/4 - 30015 Chioggia  
**Telefono:** 3337988499  
**Fax:** 0415500298  
**Email:** geometrapenzo@gmail.com  
**Pec:** alessandro.penzo@geopec.it



## Riassunto Perizia

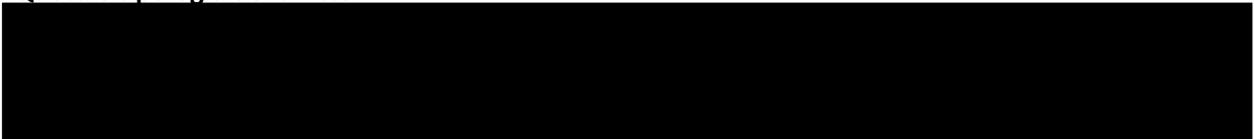
**Bene:** Via del Bersagliere 13/F - Vigonovo (VE) - 30030

**Descrizione generica:** Immobile in LOTTO UNICO, villetta a schiera con annesso scoperto esclusivo in Vigonovo via Bersagliere civ. 13/F.

**Identificativo Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo A:** Vigonovo (VE) CAP: 30030, Via del Bersagliere 13/F

### Quota e tipologia del diritto



### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto di precetto; A rogito di UNEP in data 08/05/2023 ai nn. 2129 iscritto/trascritto a Venezia in data 01/06/2023 ai nn. 18723/14114; come anche citato nella relazione notarile, si precisa che, presumibilmente per mero errore materiale, quanto all'area urbana di mq. 170 in proprietà per la quota di 2/16, nel titolo e nella nota, è stata indicata l'errata part. 831 sub. 1 in luogo della corretta part. 837 sub. 1..

- A favore del fondo identificato al foglio 10 mappale 837 superficie (mq) 557,50. A rogito di Alberto Tesiore in data 22/01/2008 ai nn. 83169/42326 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/02/2008 ai nn. 2512/4434

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 41000; A rogito di Tribunale di Padova in data 02/08/2018 ai nn. 5968; Iscritto/trascritto a Padova in data 11/02/2019 ai nn. 716/4435

- Ipoteca ESATTORIALE attiva a favore di Agenzia delle Entrate contro [REDACTED]; Derivante da: Accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 190874,14; Importo capitale: € 95437,07; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2018 ai nn. 2564/15129

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000; A rogito di Vincenzo Attianese in data 27/04/2010 ai nn. 9497/4830 in data 30/04/2010 ai nn. 3185/14650

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo s.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 384000; Importo capitale: € 192000; A rogito di Giulio Argenti in data 20/05/2008 ai nn. 112580/21951 in data 30/05/2018 ai nn. 4148/18854



Corpo B: Vigonovo (VE) CAP: 30030, Via del Bersagliere

### Quota e tipologia del diritto

2/16 di [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto di precetto; A rogito di UNEP in data 08/05/2023 ai nn. 2129 iscritto/trascritto a Venezia in data 01/06/2023 ai nn. 18723/14114; come anche citato nella relazione notarile, si precisa che, presumibilmente per mero errore materiale, quanto all'area urbana di mq. 170 in proprietà per la quota di 2/16, nel titolo e nella nota, è stata indicata l'errata part. 831 sub. 1 in luogo della corretta part. 837 sub. 1..

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto di precetto; A rogito di UNEP in data 20/09/2023 ai nn. 4805 iscritto/trascritto a Venezia in data 31/10/2023 ai nn. 36374/27386; Trattasi della sola part.lla 837 sub. 1 del foglio 10..

- A favore del fondo identificato al foglio 10 mappale 837 superficie (mq) 557,50. A rogito di Alberto Tesiore in data 22/01/2008 ai nn. 83169/42326 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/02/2008 ai nn. 2512/4434

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 41000; A rogito di Tribunale di Padova in data 02/08/2018 ai nn. 5968; Iscritto/trascritto a Padova in data 11/02/2019 ai nn. 716/4435



- Ipoteca ESATTORIALE attiva a favore di Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] Derivante da: Accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 190874,14; Importo capitale: € 95437,07; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2018 ai nn. 2564/15129

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000; A rogito di Vincenzo Attianese in data 27/04/2010 ai nn. 9497/4830 in data 30/04/2010 ai nn. 3185/14650

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo s.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 384000; Importo capitale: € 192000; A rogito di Giulio Argenti in data 20/05/2008 ai nn. 112580/21951 in data 30/05/2018 ai nn. 4148/18854

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€143.120,00**  
cui si trova:

**Sommario**



|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Riassunto di perizia .....   | 2-4   |
| Quesiti .....                | 6-7   |
| Premessa .....               | 8     |
| Risposta al quesito 1 .....  | 8     |
| Risposta al quesito 2 .....  | 8     |
| Risposta al quesito 3 .....  | 8-10  |
| Risposta al quesito 4 .....  | 10-14 |
| Risposta al quesito 5 .....  | 14-15 |
| Risposta al quesito 6 .....  | 15-16 |
| Risposta al quesito 7 .....  | 16-17 |
| Risposta al quesito 8 .....  | 17-19 |
| Risposta al quesito 9 .....  | 19    |
| Risposta al quesito 10 ..... | 19-20 |
| Risposta al quesito 11 ..... | 20    |
| Risposta al quesito 12 ..... | 20    |

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

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



## Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili



dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

Immobile in LOTTO UNICO, villetta a schiera con annesso scoperto esclusivo in Vigonovo via Bersagliere civ. 13/F.



Beni in **Vigonovo (VE)**  
Località/Frazione  
Via del Bersagliere 13/F

**Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

### Risposta al primo punto del quesito

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

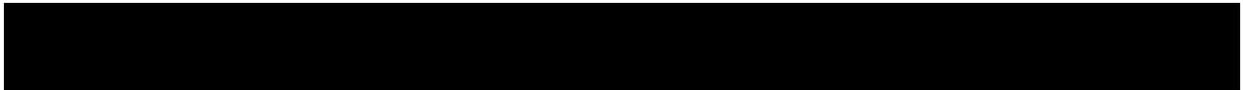
**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**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:

L'immobile ricade in Vigonovo (VE), in area imitrofa al fiume Branta e ai confini sud del comune, ubicato in un complesso di bifamiliari costruite nell'anno 2005/2007.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vigonovo (VE) CAP: 30030, Via del Bersagliere 13/F

Trattasi di porzione di bifamiliare con scoperto esclusivo.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà



**Eventuali comproprietari:**



Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

[REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 10, particella 831, indirizzo Via del Bersagliere, comune Vigonovo, categoria A/02, classe 02, consistenza 6, rendita € 340,86

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale al piano sottotetto vi sono delle difformità materializzate nella presenza della scala di accesso uguale a quella del piano sottostante in luogo della botolo di accesso e la presenza di due vani adibiti uno a bagno e l'atro a ripostilio nel lato sud dell'unità.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione edilizia

Aggionamento caatstale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

Sito in Vigonovo (VE) CAP: 30030, Via del Bersagliere

Trattasi dei terreni che costituiscono l'accesso comune anche agli altri lotti di bifamigliari.

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [REDACTED] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED]





**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 2/16, foglio 10, particella 837, subalterno 1, indirizzo Via del Bersagliere, comune Vigonovo, categoria F1, consistenza 170

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 2/16 , sezione censuaria Vigonovo, foglio 10, particella 824, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 230, reddito dominicale: € 2,30, reddito agrario: € 1,60

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 2/16 , sezione censuaria Vigonovo, foglio 10, particella 833, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 275, reddito dominicale: € 3,11, reddito agrario: € 1363

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 2/16 , sezione censuaria Vigonovo, foglio 10, particella 846, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 394, reddito dominicale: € 3,95, reddito agrario: € 2,75

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le particelle 824,833,846 potranno essere variate a area urbana F/1 come per la particella 837 sub.1

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 0146

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione tre edifici bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/06/2005 al n. di prot. 10865

Rilascio in data 03/08/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/03/2009 al n. di prot. 4428

NOTE: La richiesta di agibilità si intende assentita trascorsi i termini del rilascio a far data dalla richiesta in data 24-03-2009 per decorrenza dei termini.

Numero pratica: 2760

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Variante 1 al podc 146/2005  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 21/02/2007 al n. di prot. 2760

Numero pratica: 792  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Variante 2 al podc 146/2005  
Presentazione in data 19/01/2009 al n. di prot. 792

NOTE: Varinate per opere interne al piano terra.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Numero pratica: 0146  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Costruzione tre edifici bifamiliari  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 23/06/2005 al n. di prot. 10865  
Rilascio in data 03/08/2006 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 24/03/2009 al n. di prot. 4428

NOTE: La richiesta di agibilità si intende assentita trascorsi i termini del rilascio a far data dalla richiesta in data 24-03-2009 per decorrenza dei termini.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale al piano sottotetto vi sono delle difformità materializzate nella presenza della scala di accesso uguale a quella del piano sottostante in luogo della botolo di accesso e la presenza di due vani adibiti uno a bagno e l'altro a ripostiglio nel lato sud dell'unità.

Regolarizzabili mediante: Recuper del sottotetto ai fini abitativi

Applicazione della Legge Regionale 23 Dicembre 2019 n. 51 e dell'art. 3.1.1.8 del Regolamento Edilizio approvato. : € 7.500,00

Oneri Totali: **€ 7.500,00**

Note: Si prevede un importo complessivo a corpo omnicomprensivo.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.1.2 **Conformità urbanistica:**



**Abitazione di tipo civile [A2]**

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Strumento urbanistico Approvato:</b>                                | /             |
| <b>In forza della delibera:</b>  | D.C.C 18/2020 |
| <b>Zona omogenea:</b>  | C.1.1.        |
| <b>Norme tecniche di attuazione:</b>                                   | Art. 57       |
| <b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>         | NO            |
| <b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>           | NO            |
| <b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b> | NO            |
| <b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>                     | SI            |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A e B****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A**

Trattasi di porzione di bifamiliare accostata costruita nell'anno 2007 e formata da tre piani fuori terra e annesso area cortilizia di esclusiva proprietà. All'unità si accede attraverso lo scoperto esclusivo sul lato sud, vi è un portico che ad essa collega ed è composta al piano terra da ingresso cucina e soggiorno, un disimpegno che conduce al bagno ed un ripostiglio, salite le scale il piano primo è composto dalla zona notte e cioè da un disimpegno che conduce alle due camere e bagno, vi è la presenza di una loggia, salite ancora le scale si arriva all'ultimo piano destinato originariamente a sottotetto e poi trasformato in area open space e con la presenza di un bagno ed un ripostiglio. L'edificio è costruito con telaio in calcestruzzo e tamponature in laterizio, i solai interpiano sono realizzati in laterocemento mentre quello di copertura con struttura portante in legno lamellare.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **407,30**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13/f; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo. Sono presenti segni di non utilizzo pluriennale eliminabili con una imbiancatura generale.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

| Destinazione                       | Parametro              | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------------------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Abitazione Pt. e primo             | sup lorda di pavimento | 0      | 119,00                      | 1,00   | 119,00                 | € 1.000,00      |
| Sottotetto                         | sup lorda di pavimento | 0      | 59,00                       | 0,35   | 20,65                  | € 1.000,00      |
| Portico piano terra                | sup lorda di pavimento | 0      | 9,00                        | 0,35   | 3,15                   | € 1.000,00      |
| Loggia piano primo                 | sup lorda di pavimento | 0      | 7,30                        | 0,35   | 2,56                   | € 1.000,00      |
| Giardino (primi 25mq)              | sup lorda di pavimento | 0      | 25,00                       | 0,10   | 2,50                   | € 1.000,00      |
| Giardino (eccedenza fino a mq 213) | sup lorda di pavimento | 0      | 188,00                      | 0,02   | 3,76                   | € 1.000,00      |
| <b>TOTALI</b>                      |                        |        | <b>407,30</b>               |        | <b>151,62</b>          |                 |

#### Descrizione: di cui al punto B

Trattasi delle particelle comuni ai lotti edificati e costituenti la strada di accesso comune.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

2/16 di [REDACTED] Piena proprietà



## Eventuali comproprietari:

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **03/10/1991**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di [redacted], in data [redacted] ai nn. [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **18/05/2006**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di [redacted], in data [redacted] trascritto a [redacted]

Note: Il complessivo diritto di intera nuda proprietà sugli immobili in comune di VIGONOVO censiti al NCT fg. 10 part. 81 nat. T, NCT fg. 10 part. 86 nat. T are 9.80, NCT fg. 10 part. 260 nat. T are 3.20 e NCT fg. 10 part. 261 nat. T are 20.90. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al [redacted]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Argenti Giulio, in data 18/05/2006, ai nn. 111019/20925; trascritto a Venezia, in data 09/06/2006, ai nn. 14620/25552.

Note: il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VIGONOVO (VE) censiti al NCEU fg. 10 part. 726 nat. T, NCT fg. 10 part. 86 nat. T are 9.80, NCT fg. 10 part. 724 nat. T are 5.25 (ex part. 81/A) e NCT fg. 10 part. 261 nat. T are 18.30

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 20/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Argenti Giulio, in data 20/05/2008, ai nn. 112579/21950; trascritto a Venezia, in data 30/05/2008, ai nn. 11607/18853.

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



**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vigonovo (VE), Via del Bersagliere 13/F **Libero**

Note: Al momento del sopralluogo eseguito in data 27/09/2023, l'unità risultava non occupata da persone.

**Identificativo corpo: B**

sito in Vigonovo (VE), Via del Bersagliere **Libero**

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- A favore del fondo identificato al foglio 10 mappale 837 superficie (mq) 557,50. A rogito di Alberto Tessiore in data 22/01/2008 ai nn. 83169/42326 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/02/2008 ai nn. 2512/4434

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

**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 attiva a favore di [REDACTED]  
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 41000 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 02/08/2018 ai nn. 5968; Iscritto/trascritto a Padova in data 11/02/2019 ai nn. 716/4435

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

- Ipoteca ESATTORIALE attiva a favore di Agenzia delle Entrate contro [REDACTED]  
Derivante da: Accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 190874,14; Importo capitale: € 95437,07 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2018 ai nn. 2564/15129

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Vincenzo Attianese in data 27/04/2010 ai nn. 9497/4830 in data 30/04/2010 ai nn. 3185/14650

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo s.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 384000; Importo capitale: € 192000 ; A rogito di Giulio Argenti in data 20/05/2008 ai nn. 112580/21951 in data 30/05/2018 ai nn. 4148/18854



**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B****6.2.2 Pignoramenti:**

-Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto di precetto ; A rogito di UNEP in data 08/05/2023 ai nn. 2129 iscritto/trascritto a Venezia in data 01/06/2023 ai nn. 18723/14114; come anche citato nella relazione notarile, si precisa che, presumibilmente per mero errore materiale, quanto all'area urbana di mq. 170 in proprietà per la quota di 2/16, nel titolo e nella nota, è stata indicata l'errata part. 831 sub. 1 in luogo della corretta part. 837 sub. 1..

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

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto di precetto ; A rogito di UNEP in data 20/09/2023 ai nn. 4805 iscritto/trascritto a Venezia in data 31/10/2023 ai nn. 36374/27386; Trattasi della sola part.IIa 837 sub. 1 del foglio 10..

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A-B**

sito in Vigonovo (VE), Via del Bersagliere

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non costituito in condominio.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** /

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

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

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

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

**Avvertenze ulteriori:** /

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati



**8.1.1 Criterio di stima:**

Viene usato il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e offerti con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Agenzia Entrate

**8.3.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.620,00.

Viene usato il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e offerti con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Metodo MCA

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione Pt. e    | 119,00                            | € 1.000,00             | € 119.000,00              |



|   |       |            |              |
|---|-------|------------|--------------|
| primo   |       |            |              |
| Sottotetto  | 20,65 | € 1.000,00 | € 20.650,00  |
| Portico piano terra                               | 3,15  | € 1.000,00 | € 3.150,00   |
| Loggia piano primo                                | 2,56  | € 1.000,00 | € 2.560,00   |
| Giardino (primi 25mq)                             | 2,50  | € 1.000,00 | € 2.500,00   |
| Giardino (eccedenza fino a mq 213)                | 3,76  | € 1.000,00 | € 3.760,00   |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |       |            | € 151.620,00 |
| Valore corpo                                      |       |            | € 151.620,00 |
| Valore accessori                                  |       |            | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         |       |            | € 151.620,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                |       |            | € 151.620,00 |

**B.**

I beni oggetto del copro B sono di fatto aree di accesso comune e quindi beni comuni non censibili. Come tali non viene attribuito alcun valore in quanto intrinsecamente incluso in quello del copro A.

| <i>Destinazione</i>                | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Valore corpo                       |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore accessori                   |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero          |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo diritto e quota |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore di stima                    |                               |                        | € 0,00                    |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo civile [A2] | 151,62                  | € 151.620,00                         | € 151.620,00                  |
| B         |                                | 0,00                    | € 0,00                               | € 0,00                        |

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 8.500,00 |
| Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile   |            |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:                     |            |

**A**

| <i>Tipologia</i>                            | <i>Costo</i> |
|---|--------------|
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00     |



|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Iscrizione di ipoteca - Giudiziale  | € 344,00   |
| Iscrizione di ipoteca - Esattoriale | € 1.048,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria  | € 35,00    |
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria  | € 35,00    |

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

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

**€ 143.120,00**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo di euro 250,00 per la predisposizione dell'APE.

**Identificativo corpo: B**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo di euro 250,00 per la predisposizione dell'APE.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A1 - documentazione fotografica
- A2 - documentazione ipo-catastale
- A3 - precedenti edilizi
- A4 - elaborato del CTU

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

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



| <b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b>  |   |
|--|---|
| Schema identificativo dei beni da porre all'asta |   |
| Lotto  | 001 - LOTTO UNICO   |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà         | <b>Corpo A:</b> 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà<br><b>Corpo B:</b> 2/16 di [REDACTED] Piena proprietà   |
| Identificativo catastale                         | <p><b>Corpo A:</b><br/>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED]<br/>[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 10, particella 831, indirizzo Via del Bersagliere, comune Vigonovo, categoria A/02, classe 02, consistenza 6, rendita € 340,86</p> <p><b>Corpo B:</b><br/>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED]<br/>[REDACTED] Proprietà per 2/16, foglio 10, particella 837, subalterno 1, indirizzo Via del Bersagliere, comune Vigonovo, categoria F1, consistenza 170</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]<br/>[REDACTED] Proprietà per 2/16 , sezione censuaria Vigonovo, foglio 10, particella 824, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 230, reddito dominicale: € 2,30, reddito agrario: € 1,60</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]<br/>[REDACTED] Proprietà per 2/16 , sezione censuaria Vigonovo, foglio 10, particella 833, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 275, reddito dominicale: € 3,11, reddito agrario: € 1363</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]<br/>[REDACTED] Proprietà per 2/16 , sezione censuaria Vigonovo, foglio 10, particella 846, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 394, reddito dominicale: € 3,95, reddito agrario: € 2,75</p> |
| Valore   | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>143.120,00€</b>  |

Data generazione:  
05-01-2024 15:0

L'Esperto alla stima  
**Geom. Alessandro Penzo**

