

Tribunale di Venezia  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 61/2023  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2023 ore 09:30

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

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

**Lotto 001 - Appartamento sub 23 e garage sub 10**  
**Lotto 002 - Appartamento sub 24 e garage sub 11**



**Esperto alla stima:** Gesumina Stefania Minoia  
**Codice fiscale:** MNIGMN64E62L736Q  
**Studio in:** S. Croce 266 - 30135 Venezia  
**Telefono:** 041721126  
**Email:** info@minoiaarchitetto.it  
**Pec:** gesumina.minoia@archiworldpec.it



## RIASSUNTO PERIZIA

**Bene:** via Moniego Centro n. 72 - Moniego - Noale (VE) - 30033

**Descrizione generica:** N. 02 Appartamenti e N. 02 Garage

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento sub 23 e garage sub 10

**Corpo A:** Appartamento sub 23 – Moniego, Via Moniego Centro n. 72

### Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

Pignoramento a favore di [REDACTED];  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ipoteca volontaria annotata [REDACTED]  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 750.000,00;  
Importo capitale: € 500.000,00;  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ipoteca annotata a [REDACTED];  
Derivante da: ipoteca della riscossione;  
Importo ipoteca: € 49.102,20;  
Importo capitale: € 24.551,10;  
[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;  
Importo ipoteca: € 176.075,84;  
Importo capitale: € 88.037,92;  
[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore [REDACTED];  
Derivante da: ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;  
Importo ipoteca: € 644.979,62;  
Importo capitale: € 322.489,81;  
[REDACTED]



**Corpo B:** Garage sub 10 - Moniego, via Moniego Centro n. 72

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

Pignoramento a favore di [REDACTED];

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

[REDACTED];

Ipoteca volontaria annotata [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 750.000,00;

Importo capitale: € 500.000,00;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];

Derivante da: ipoteca della riscossione;

Importo ipoteca: € 49.102,20;

Importo capitale: € 24.551,10;

[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore [REDACTED];

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 176.075,84;

Importo capitale: € 88.037,92;

[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];

Derivante da: ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 644.979,62;

Importo capitale: € 322.489,81;

[REDACTED]

**Valore lotto:**

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

€ 105.101,81



**Identificativo Lotto:** 002 - Appartamento sub 24 e garage sub 11

**Corpo C:** Appartamento sub 24 - Moniego, via Moniego Centro n. 72

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
Derivante da: verbale di pignoramento immobili  
[REDACTED]

Ipoteca volontaria annotata a favore [REDACTED]  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 750.000,00;  
Importo capitale: € 500.000,00;  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: ipoteca della riscossione;  
Importo ipoteca: € 49.102,20;  
Importo capitale: € 24.551,10;  
[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;  
Importo ipoteca: € 176.075,84;  
Importo capitale: € 88.037,92;  
[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;  
Importo ipoteca: € 644.979,62;  
Importo capitale: € 322.489,81;  
[REDACTED]

**Corpo D:** frazione: MONIEGO, VIA MONIEGO CENTRO n. 72

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno



**Gravami e Oneri**

Pignoramento a favore di [REDACTED];  
Derivante da: verbale di pignoramento immobili  
[REDACTED]

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 750.000,00;  
Importo capitale: € 500.000,00;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: ipoteca della riscossione;  
Importo ipoteca: € 49.102,20;  
Importo capitale: € 24.551,10;

[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;  
Importo ipoteca: € 176.075,84;  
Importo capitale: € 88.037,92;

[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;  
Importo ipoteca: € 644.979,62;  
Importo capitale: € 322.489,81;

[REDACTED]

**Valore lotto:**

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

**€ 81.244.30**



## INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	02
QUESITI	07
PREMESSA	08
LOTTO 01	
Completezza della documentazione	09
Generalità degli esecutati	09
Individuazione dei beni pignorati	09
Regolarità urbanistica	11
Stato di possesso e atto di provenienza	15
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	16
Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione	17
Valutazione complessiva dei beni	18
Valutazione della sola quota indivisa	19
Elenco allegati	19
Iva o ad imposta di registro	20
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	20
LOTTO 02	
Completezza della documentazione	21
Generalità degli esecutati	21
Individuazione dei beni pignorati	21
Regolarità urbanistica	23
Stato di possesso e atto di provenienza	27
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	28
Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione	29
Valutazione complessiva dei beni	29
Valutazione della sola quota indivisa	31
Elenco allegati	31
Iva o ad imposta di registro	32
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	32



## 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'inefficienza 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 esplicitando 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. alleggi 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

La sottoscritta arch. Gesumina Stefania Minoia, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia, nominata consulente tecnico per la stima dei beni in oggetto della presente relazione, a seguito delle indagini svolte, dell'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati presso l'unità oggetto del pignoramento il 07.06.2023, contestualmente alla Custode dott.sa Giovanna Marin, redige il presente documento allo scopo di adempiere all'incarico conferito. Si evidenzia che durante il sopralluogo non è stato possibile visionare i subalterni 10 e 11, in quanto il delegato dell'esecutato non disponeva delle chiavi dei due garage.





## Noale (VE) - MONIEGO

via Moniego Centro n. 72

### Lotto: 001 - Appartamento sub 23 e garage sub 10

#### 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:

[REDACTED]

#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità oggetto di stima si trovano in una zona residenziale, in centro a Moniego frazione di Noale, lungo la via Noalese (SR5 15), asse di collegamento tra Treviso e Padova, nel tratto compreso tra Scorzè e Noale. Il quartiere usufruisce dei mezzi di trasporto pubblico, le cui fermate sono ubicate lungo via Noalese e dei servizi di prima necessità accessibili grazie alla disponibilità di parcheggio della zona. L'edificio presente si compone per lo più di villette di due piani al massimo e di piccoli condomini che si elevano su tre livelli.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** B4. Zona residenziale semi-intensiva di completamento dell'edificazione esistente a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** /

**Servizi offerti dalla zona:** scuola dell'infanzia e primaria di primo grado (normale), trasporto automobilistico locale (buono), negozi di vicinato (buono), impianti sportivi (buono), centro commerciale (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Noale.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto automobilistico pubblico locale 100 m, stazione ferroviaria Noale Scorzè 2 km, aeroporto internazionale Marco Polo 33,7 km

### Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Moniego, via Moniego Centro n. 72

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
foglio 9, particella 930, subalterno 23, scheda catastale VE0203436 19/12/2012, indirizzo via Moniego Centro 72, piano 1, comune Noale, categoria A3, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie 106 mq, Totale escluse aree scoperte: 98,00 mq, rendita € 453,19

Ulteriori informazioni:

Variatione della destinazione del 19/12/2012 pratica n. ve0203436 in atti dal 19/12/2012 ufficio abitazione (n. 39126.1/2012)

Derivante da:

Il sub 23 deriva dal sub 19 per variazione della destinazione in atti dal 19/12/2012.

Il sub 19 deriva dal sub 13 per variazione della destinazione in atti dal 22/06/2001.

Confini:

Il sub 23 confina a nord con la proiezione su via Moniego Centro, a est e a sud con la proiezione sullo scoperto comune, a ovest con il sub 2 (vano scale) e con il sub 24, in capo alla stessa proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali:*

*Il sub 23 deriva dal sub 19 per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione. Variazione del 22/06/2001 Prat. 156810.*

*Il sub 19 deriva dal sub 13 per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio. Variazione del 19/12/2012 Prat. VE0203436.*

**Identificativo corpo: B.**

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Moniego, via Moniego Centro n. 72

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
foglio 9, particella 930, subalterno 10, scheda catastale VE0203436 19/12/2012, indirizzo Strada Noalese Nord, piano T, comune Noale, categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, superficie Totale: 15 m2, rendita € 40,49

Ulteriori informazioni:

Variatione nel classamento del 07/08/1995 in atti dal 12/10/1998 (n. 14259.1/1995)

Confini:

Il sub 10 confina a nord e a est con lo scoperto comune, a sud con il sub 9 e a ovest con il sub 11 (garage), quest'ultimo in capo alla stessa proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 318/2000  
[REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Completamento opere di finitura di due appartamenti e negozio in via Moniego Centro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/07/2000 al n. di prot. 22756/2000

Rilascio in data 13/10/2000.

Abitabilità/agibilità in data 29/11/2000.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Numero pratica: 11/2001  
[REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Opere da realizzare su due appartamenti e negozio in via Moniego Centro

Abitabilità/agibilità in data 25/07/2001.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Numero pratica: 386/2012  
[REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Presentazione in data 07/12/2012 al n. di prot. 25156/2012

Abitabilità/agibilità in data 17/01/2013 al n. di prot. 478/2012

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Numero pratica: 223/1990  
[REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/10/1988 al n. di prot. 14521

Rilascio in data 10/10/1990 al n. di prot. 916-6486

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Numero pratica: 113/1992  
[REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso lavori

Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/05/1992 al n. di prot. 4773

Abitabilità/agibilità in data 16/06/1999 al n. di prot. 31/99

NOTE: Si tratta di agibilità parziale relativa ai subalterni 10, 11.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**Numero pratica: 85/1994  
[REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di finitura di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi



Oggetto: Autorizzazione edilizia  
 Presentazione in data 15/06/1994 al n. di prot. 14396  
 Rilascio in data 28/07/1994 al n. di prot. 14396

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

Numero pratica: 12/1996

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Realizzazione di servizi tecnologici su fabbricato in via Moniego Centro  
 Oggetto: concessione edilizia  
 Presentazione in data 18/07/1995.  
 Rilascio in data 27/01/1996 al n. di prot. 18710

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

**4.1.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Strumento urbanistico Approvato:**

<b>In forza della delibera:</b>	VARIANTE GENERALE P.R.G. Approvazione DGR n.2658 del 4 /8/2000 e successive varianti parziali ai sensi della L.R. 27 giugno 1985, n. 61
<b>Zona omogenea:</b>	B.4. zone residenziali semi-intensive di completamento dell'edificazione esistente
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Zone B4 L'edificazione è assoggettata alle seguenti norme: densità edilizia fondiaria 0,80 mc/mq; numero dei piani: 2 fuori terra; rapporto di copertura 30%; altezza massima mt.7; distacco tra fabbricati: minimo ml.10,00; distanza dai confini: minimo ml.5,00;



Relativamente alle distanze valgono le norme del vigente codice della strada.

Per gli strumenti urbanistici attuativi già approvati valgono le norme di cui all'art. 50.

La nuova edificazione è assoggettata a campagne geotecniche di dettaglio eseguite da geologi abilitati come richiesto dal DM.11.03 1988 per la caratterizzazione dei terreni.

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

---

**Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:** 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 economico [A3] di cui al punto A**

Si tratta di un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato, denominato Condominio Gloria, ad uso residenziale e commerciale, costituito da due blocchi che si elevano per due piani fuori terra e che sono collegati da una piastra al piano terreno. L'unità fa parte del blocco posto a nord ed è accessibile tramite la scala condominiale, di buone dimensioni, che serve soltanto i due appartamenti in capo al debitore.

Nel vano scale non è presente l'ascensore.

L'unità, che prospetta sui lati nord, est e sud, si compone di un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disobllo, due servizi igienici, e tre camere; un'ampia terrazza che si sviluppa lungo tutto il fronte nord del fabbricato e un poggiolo a servizio della camera padronale, completano l'appartamento.

La superficie netta, comprensiva delle terrazze è di circa mq 112.

I contatori solo ubicati in locali appositi, sul retro del fabbricato.

L'unità gode di un posto auto, nella porzione sud del lotto chiusa da una sbarra, con comando elettrico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,74**

È posto al piano: 1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

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

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /



Stato di manutenzione generale: sufficiente  
 Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risulta in condizioni sufficienti.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	91,63	1,00	91,63	€ 1.100,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	24,48	0,30	7,34	€ 1.100,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	3,63	0,30	1,09	€ 1.100,00
		<b>119,74</b>		<b>100,06</b>	

#### 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: Il 2022  
 Zona: E1/Suburbana/Moniego  
 Tipo di destinazione: Residenziale  
 Tipologia: Abitazioni civili  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 950,00  
 Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

#### Accessori:

A	
1. posto auto esterno	Valore a corpo: € 1.000,00

#### Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B

Si tratta di un garage ubicato all'angolo del blocco sud del Condominio Gloria.  
 L'unità è accessibile lungo il lato est della proprietà.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

██  
 ██  
 ██  
 ██  
 ██



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,01**

È posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,5

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Prezzo unitario</i>
Garage	sup lorda di pavimento	13,01	0,50	6,51	€ 1.100,00
		<b>13,01</b>		<b>6,51</b>	

**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: Il 2022

Zona: E1/Suburbana/Moniego

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Noale (VE), via Moniego Centro n. 72

[REDACTED]



**Identificativo corpo: B**

Garage o autorimessa [G] sito in Noale (VE), via Moniego Centro n. 72

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

Ipoteca volontaria annotata [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 750.000,00;

Importo capitale: € 500.000,00;

[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];

Derivante da: ipoteca della riscossione;

Importo ipoteca: € 49.102,20;

Importo capitale: € 24.551,10;

[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 176.075,84;

Importo capitale: € 88.037,92;

[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];

Derivante da: ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 644.979,62;

Importo capitale: € 322.489,81;

[REDACTED]

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



6.2.2 **Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
Derivante da: verbale di pignoramento immobili  
[REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e 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**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Noale (VE), via Moniego Centro n. 72

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 300,00.

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute 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:** /

**Identificativo corpo: B**

Garage o autorimessa [G] sito in Noale (VE), via Moniego Centro n. 72

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 50,00.

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute 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:**

Si ritiene di utilizzare come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona, con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Noale;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;  
 Ufficio tecnico di Noale;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Noale;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.044,00/mq.

**8.3.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso posto auto esterno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.066,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento	91,63	€ 1.100,00	€ 100.793,00
Terrazza	7,34	€ 1.100,00	€ 8.074,00
Poggiolo	1,09	€ 1.100,00	€ 1.199,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.066,00
Valore corpo			€ 110.066,00
Valore accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 111.066,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.066,00
Valore di stima			€ 111.066,00

**B. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.161,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Garage	6,51	€ 1.100,00	€ 7.161,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.161,00
Detrazione del 10% perché il bene risulta occupato			€ 716,10
Valore corpo			€ 6.444,90
Valore complessivo intero			€ 6.444,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.444,90
Valore di stima			€ 6.444,90

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso posto auto esterno	100,06	€ 111.066,00	€ 111.066,00
B	Garage o autorimessa [G]	6,51	€ 7.161,00	€ 6.444,90



**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 11.751,09

Giudizio di comoda divisibilità:

Il bene non è comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**B**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 658,00**

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

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

**€ 105.101,81**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Si ipotizza la classe energetica F

**Identificativo corpo: B**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

1. Estratto di nascita
2. Estratto di matrimonio



3. NCEU Visura
4. NCEU Estratto di mappa
5. NCEU Elaborato planimetrico
6. NCEU Planimetria sub 10
7. NCEU Planimetria sub 11
8. NCEU Planimetria sub 23
9. NCEU Planimetria sub 24
10. PRG Estratto
11. PRG NTO
12. Autorizzazioni edilizie
13. Contratto di comodato sub 23
14. Contratto di locazione sub 24
15. Rilievo fotografico
16. RRII Visure

**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 è soggetta ad Imposta di registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento sub 23 e garage sub 10
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1/1 [REDACTED] - Piena proprietà <b>Corpo B:</b> 1/1 [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED]), foglio 9, particella 930, subalterno 23, scheda catastale VE0203436 19/12/2012, indirizzo via Moniego Centro 72, piano 1, comune Noale, categoria A3, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie 106,00 mq, Totale escluse aree scoperte: 98,00 m2, rendita € 453,19  <b>Corpo B:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED]), foglio 9, particella 930, subalterno 10, scheda catastale VE0203436 19/12/2012, indirizzo Strada Noalese Nord, piano T, comune Noale, categoria C/6, classe 9, consistenza 14,00 mq, superficie Totale: 15,00 mq, rendita € 40,49
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € <b>105.101,81</b>





**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
foglio 9, particella 930, subalterno 24, scheda catastale VE0203436 19/12/2012, indirizzo via Moniego Centro 72, piano 1, comune Noale, categoria A3, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie 106,00 mq, Totale escluse aree scoperte 98,00 mq, rendita € 453,19

Ulteriori informazioni:

Variazione della destinazione del 19/12/2012 Pratica n. VE0203436 in atti dal 19/12/2012 ufficio abitazione (n. 39126.1/2012)

Derivante da:

Il sub 24 deriva dal sub 20 per variazione della destinazione in atti dal 19/12/2012. Il sub 20 deriva dal sub 17 per variazione della destinazione in atti dal 22/06/2001.

Confini:

Il sub 24 confina a nord con la proiezione su via Moniego Centro, a ovest con la proiezione sullo scoperto comune, a sud con la proiezione sui sub 21 e 22 e a est con il sub 2 (vano scale) e con il sub 23, in capo alla stessa proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si evidenzia che è stata occupata una porzione della copertura piana (non praticabile) come terrazza a servizio dell'appartamento.

*Note generali:*

*Il sub 24 deriva dal sub 20 per variazione della destinazione in atti dal 19/12/2012.*

*Il sub 20 deriva dal sub 17 per variazione della destinazione in atti dal 22/06/2001.*

**Identificativo corpo:** D.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Moniego, via Moniego Centro n. 72

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
foglio 9, particella 930, subalterno 11, scheda catastale VE0203436 19/12/2012, indirizzo Strada Noalese Nord, piano T, comune Noale, categoria C/6, classe 9, consistenza 14,00 mq, superficie Totale: 15,00 mq, rendita € 40,49

Ulteriori informazioni:

Variazione nel classamento del 07/08/1995 in atti dal 12/10/1998 (n. 14259.1/1995)

Confini:

Il sub 11 confina a nord con lo scoperto comune, a est con il sub 10, a sud con il sub 8 e a ovest con il sub 12.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 318/2000

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Completamento opere di finitura di due appartamenti e negozio in via Moniego Centro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/07/2000 al n. di prot. 22756/2000

Rilascio in data 13/10/2000.

Abitabilità/agibilità in data 29/11/2000.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C e D**

Numero pratica: 11/2001

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Opere da realizzare su due appartamenti e negozio in via Moniego Centro

Abitabilità/agibilità in data 25/07/2001.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C e D**

Numero pratica: 386/2012

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Presentazione in data 07/12/2012 al n. di prot. 25156/2012

Abitabilità/agibilità in data 17/01/2013 al n. di prot. 478/2012

**Dati precedenti relativi ai corpi: C e D**

Numero pratica: 223/1990

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/10/1988 al n. di prot. 14521

Rilascio in data 10/10/1990 al n. di prot. 916-6486

**Dati precedenti relativi ai corpi: C e D**

Numero pratica: 113/1992

Tipo pratica: Variante in corso lavori

Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/05/1992 al n. di prot. 4773

Abitabilità/agibilità in data 16/06/1999 al n. di prot. 31/99

NOTE: Si tratta di agibilità parziale relativa ai subalterni 10, 11.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Numero pratica: 85/1994

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di finitura di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi



Oggetto: Autorizzazione edilizia  
 Presentazione in data 15/06/1994 al n. di prot. 14396  
 Rilascio in data 28/07/1994 al n. di prot. 14396

**Dati precedenti relativi ai corpi: C e D**

Numero pratica: 12/1996

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Realizzazione di servizi tecnologici su fabbricato in via Moniego Centro  
 Oggetto: concessione edilizia  
 Presentazione in data 18/07/1995.  
 Rilascio in data 27/01/1996 al n. di prot. 18710

**Dati precedenti relativi ai corpi: C e D**

**4.1.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note: Si evidenzia che è stata occupata una porzione della copertura piana (non praticabile) come terrazza a servizio dell'appartamento.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C  
 Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	
<b>In forza della delibera:</b>	VARIANTE GENERALE P.R.G. Approvazione DGR n.2658 del 4 /8/2000 e successive varianti parziali ai sensi della L.R. 27 giugno 1985, n. 61
<b>Zona omogenea:</b>	B.4. zone residenziali semi-intensive di completamento dell'edificazione esistente
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Zone B4 L'edificazione è assoggettata alle seguenti norme: densità edilizia fondiaria 0,80 mc/mq; numero dei piani: 2 fuori terra; rapporto di copertura 30%; altezza massima mt.7; distacco tra fabbricati: minimo ml.10,00; distanza dai confini: minimo ml.5,00; Relativamente alle distanze valgono le norme del vigente codice della strada. Per gli strumenti urbanistici attuativi già approvati valgono







**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	91,63	1,00	91,63	€ 1.100,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	24,48	0,30	7,34	€ 1.100,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	3,63	0,30	1,09	€ 1.100,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	3,82	0,30	1,15	€ 1.100,00
		<b>123,56</b>		<b>101,21</b>	

**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: Il 2022

Zona: E1/Suburbana/Moniego

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

**Accessori:**

C	
1. posto auto esterno	Valore a corpo: € 1.000,00

**Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto D**

Si tratta di un garage ubicato nel blocco sud del Condominio Gloria.

L'unità è accessibile lungo il lato est della proprietà.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,14**

È posto al piano: T



L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3,5  
 L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento	13,14	0,50	6,57	€ 1.100,00
		<b>13,14</b>		<b>6,57</b>	

#### 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: Il 2022

Zona: E1/Suburbana/Moniego

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

#### Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Noale (VE), via Moniego Centro n. 72

**Occupato** da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 05/09/2014.

Alla scrivente il contratto non risulta registrato.

L'importo di euro 6.600,00 annui è corrisposto con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2026



Data di rilascio: 14/09/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

**Identificativo corpo: D**

Garage o autorimessa [G] sito in Noale (VE), via Moniego Centro n. 72

**Occupato** da terzi con un preliminare di compravendita non registrato

Note: Alla scrivente non risulta la registrazione del contratto preliminare di compravendita.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria annotata [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 750.000,00;

Importo capitale: € 500.000,00;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ipoteca annotata [REDACTED];

Derivante da: ipoteca della riscossione;

Importo ipoteca: € 49.102,20;

Importo capitale: € 24.551,10;

[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 176.075,84;

Importo capitale: € 88.037,92;

[REDACTED]

Ipoteca annotata a favore di [REDACTED];

Derivante da: ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 644.979,62;

Importo capitale: € 322.489,81;

[REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: C e D**



**6.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a [REDACTED];  
 Derivante da: verbale di pignoramento immobili  
 [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: C e D**

**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: C**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Noale (VE), via Moniego Centro n. 72

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 300,00.

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute 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:** /

**Identificativo corpo: D**

Garage o autorimessa [G] sito in Noale (VE), via Moniego Centro n. 72

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 50,00.

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** / /

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI

**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:**

Si ritiene di utilizzare come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona, con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.



**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Noale;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;  
 Ufficio tecnico di Noale;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Noale;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.044,00/mq.

**8.3.3 Valutazione corpi:****C. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso posto auto esterno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.331,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento	91,63	€ 1.100,00	€ 100.793,00
Terrazza	7,34	€ 1.100,00	€ 8.074,00
Poggiolo	1,09	€ 1.100,00	€ 1.199,00
Poggiolo	1,15	€ 1.100,00	€ 1.265,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.331,00
Detrazione del 25.00% in quanto il bene è locato			€ 27.832,75
Valore corpo			€ 83.498,25
Valore accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 84.498,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.498,25
Valore di stima			€ 84.498,25

**D. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.227,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Garage	6,57	€ 1.100,00	€ 7.227,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.227,00
Detrazione del 10.00% in quanto il bene è occupato			€ 722,70
Valore corpo			€ 6.504,30
Valore complessivo intero			€ 6.504,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.504,30
Valore di stima			€ 6.504,30

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
C	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso posto auto esterno	101,21	€ 112.331,00	€ 84.498,25
D	Garage o autorimessa [G]	6,57	€ 7.227,00	€ 6.504,30

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 9.100,26

Giudizio di comoda divisibilità:

Il bene non risulta divisibile



Costi di cancellazione oneri e formalità:

**C**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**D**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 658,00****8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 81.244,30****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: C****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Si ipotizza la classe energetica F

**Identificativo corpo: D****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

01. Estratto di nascita
02. Estratto di matrimonio
03. NCEU Visura
04. NCEU Estratto di mappa
05. NCEU Elaborato planimetrico
06. NCEU Planimetria sub 10
07. NCEU Planimetria sub 11
08. NCEU Planimetria sub 23
09. NCEU Planimetria sub 24



10. PRG Estratto
11. PRG NTO
12. Autorizzazioni edilizie
13. Contratto di comodato sub 23
14. Contratto di locazione sub 24
15. Rilievo fotografico
16. RRII Visure

**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 è soggetta a Imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Appartamento (sub 24) e garage (sub 11)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo C:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà <b>Corpo D:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo C:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 9, particella 930, subalterno 24, scheda catastale VE0203436 19/12/2012, indirizzo via Moniego Centro 72, piano 1, comune Noale, categoria A3, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie 106,00 mq, Totale escluse aree scoperte 98,00 mq, rendita € 453,19.  <b>Corpo D:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 9, particella 930, subalterno 11, scheda catastale VE0203436 19/12/2012, indirizzo Strada Noalese Nord, piano T, comune Noale, categoria C/6, classe 9, consistenza 14,00 mq, superficie Totale: 15,00 mq, rendita € 40,49
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € <b>81.244.30</b>

Data generazione:  
12/06/2023 13:06L'Esperto alla stima  
**Gesumina Stefania Minoia**