
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **103/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 3 dicembre 2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
di n. 2 (due) unità immobiliari
in "Condominio Cadore"
Via Marmolada n.31 - Scorzé

Lotto 001 – Appartamento posizionato al terzo piano
Lotti 002 - Garage posizionato al piano terra

Esperto alla stima: Ing. Ettore Cammarata
Codice fiscale: CMMTTR47C12A662I
Studio in: S. Polo 1942 - 30125 Venezia
Telefono: [REDACTED]

SCHEMA RIASSUNTIVA RICHIESTA DAL GIUDICE

Perizia di Stima Immobiliare di n. 2 (due) Lotti in Comune di Scorzé:

Lotto 001; Via Marmolada n.31, in Comune di Scorzé

Porzione di fabbricato, destinato ad Appartamento (al piano terzo) del "Condominio Cadore"

Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni: Sig. [REDACTED])

Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni: Sig.ra [REDACTED])

Bene pignorato per intero.

Oneri Giuridici gravanti con Indicazione dei Creditori: (pagina 16)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 332.000,00; Importo capitale: € 166.000,00 ; A rogito di Paone Roberto in Camposampiero in data 12/09/2006 ai nn. 68064/21783; Iscritto/trascritto a Padova in data 15/09/2006 ai nn. 50185/13142
- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
- Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili ; A rogito di U.n.e.p. Corte Appello Ve. in data 23/04/2024 ai nn. 1973 iscritto/trascritto a Padova in data 23/05/2024 ai nn. 19212/13728;

Valori di stima del Lotto 001: (pagina 21)

- Valore di stima del Lotto 001, al lordo delle decurtazioni: euro 111.240==.
- Valore di stima del Lotto 001, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: euro 98.160==.
- Valore di stima del Lotto 001, al netto di tutte le decurtazioni (compreso costo per Certificato classamento energetico): euro 97.660==.

Lotto 002; Via Marmolada n.31, in Comune di Scorzé

Porzione di fabbricato, destinato a Garage (al piano terra) del Condominio Cadore

Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni: [REDACTED])

Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni: [REDACTED])

Bene pignorato per intero.

Oneri Giuridici gravanti con Indicazione dei Creditori:
(come sopra riferito per il Lotto 001) (pagina 16)

Valori di stima del Lotto 002: (pagina 31)

- Valore di stima del Lotto 002, al lordo delle decurtazioni: euro 15.000==.
- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: euro 13.812==.

Riassunto Perizia

Bene: Via Marmolada n.31 - Comune di Scorzé - Scorze' (VE)

Descrizione generica:

Lotto 001, appartamento posizionato al terzo piano;

Lotto 002, garage posizionato al piano terra.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento posizionato al terzo piano del Condominio Cadore

Corpo Appartamento posizionato al piano terzo.: frazione: Comune di Scorzé , Via Marmolada n.31

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà; in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato divorziato – Regime Patrimoniale: comproprietario. Data Matrimonio: [redacted]

Comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà; in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugato divorziato - Regime Patrimoniale: comproprietaria

Gravami e Oneri

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted]
[redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 332.000,00; Importo capitale: € 166.000,00; A rogito di Pao-
ne Roberto in Camposampiero in data 12/09/2006 ai nn. 68064/21783; Iscritto/trascritto a Pado-
va in data 15/09/2006 ai nn. 50185/13142

Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignora-
mento Immobili; A rogito di U.n.e.p. Corte Appello Ve. in data 23/04/2024 ai nn. 1973 iscrit-
to/trascritto a Padova in data 23/05/2024 ai nn. 19212/13728;

Valori di stima del Lotto 001:

- **Valore di stima del Lotto 001, al lordo delle decurtazioni: euro 111.240==.**
- **Valore di stima del Lotto 001, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: euro 98.160==.**
- **Valore di stima del Lotto 001, al netto di tutte le decurtazioni (compreso costo per Certificato classamento energetico): euro 97.660==.**

Identificativo Lotto: 002 - Garage posizionato al piano terra

Corpo Garage posizionato al piano terra: frazione: Comune di Scorzé , Via Marmolada n.31

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà; in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato divorziato - Regime Patrimoniale: comproprietario. Data Matrimonio: [REDACTED]

Comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà; in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato divorziato - Regime Patrimoniale: comproprietaria

Gravami e Oneri

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 332.000,00; Importo capitale: € 166.000,00; A rogito di Pao-
ne Roberto in Camposampiero in data 12/09/2006 ai nn. 68064/21783; Iscritto/trascritto a Pado-
va in data 15/09/2006 ai nn. 50185/13142

Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignora-
mento Immobili; A rogito di U.n.e.p. Corte Appello Ve. in data 23/04/2024 ai nn. 1973 iscrit-
to/trascritto a Padova in data 23/05/2024 ai nn. 19212/13728;

Valori di stima del Lotto 002:

- ✓ Valore di stima del Lotto 002, al lordo delle decurtazioni: euro 15.000==.
- ✓ Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: euro 13.812==.

Sommario

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. 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

Il sottoscritto Dr. Ing. Ettore Cammarata con studio in Venezia - San Polo n.1942, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Venezia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia, é stato nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in trattazione, dal Giudice Dr.ssa Ivana Morandin con Decreto di Nomina in data 12 Luglio 2024. Prima dell'inizio delle operazioni peritali ha prestato giuramento il giorno 31 Luglio 2024 presso la Cancelleria delle R.I. redigendo l'apposito Modello di Verbale, depositandolo e pronunciando la formula di rito. Al fine di predisporre la Perizia di Stima ha provveduto ad eseguire un primo sopralluogo presso i Lotti in trattazione, il giorno 5 Agosto 2024, insieme al nominato Custode Avv. Jacopo Mel e alla presenza continua di uno degli esecutati [REDACTED]. Nell'occasione del primo sopralluogo ha visionato gli ambienti dei due Lotti, sulla scorta delle acquisite planimetrie catastali; ha altresì provveduto ad eseguire la richiesta documentazione fotografica. Ha eseguito apposite indagini e accertamenti presso: sportello di acceso agli atti di Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Scorzé; Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, rispettivamente Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio Servizi Catastali; agenzie immobiliari e studi professionali in Scorzé.

L'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dei n.2 esecutati, é stato acquisito presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 19 Agosto 2024.

Beni in Scorze' (VE)
Località/Frazione **Comune di Scorzé**
Via Marmolada n.31

Lotto: 001 - Appartamento posizionato al terzo piano del Condominio Cadore

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

Esecutati:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Regime Patrimoniale: proprietario per ½; in regime di separazione dei beni

Data Matrimonio: ██████████

Esecutati:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████

Regime Patrimoniale: comproprietaria; in regime di separazione dei beni – Data matrimonio: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

il lotto n.001 identifica un appartamento posizionato al piano terzo di un Condominio denominato Cadore, costituito da negozi porticati e da garage autonomi, al piano terra; da appartamenti ai tre piani superiori. Ampia zona esterna al Condominio é destinata a parcheggio. L'appartamento é costituito da: disimpegno-ingresso; soggiorno; cucina con poggiolo; disimpegno ulteriore; bagno; due stanze da letto (una di queste con poggiolo). Una scala interna con pedate e alzate in marmo serve da collegamento tra gli appartamenti ai vari piani. Gli ambienti sono in "buono stato di manutenzione" (esclusa la presenza di muffa estesa su porzione delle pareti di una stanza da letto).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Servizio collettivo di acquedotto e fognatura.

Servizi offerti dalla zona: Zona urbanizzata, ben servita dalla viabilità (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e qualche attività di tipo produttivo

Importanti centri limitrofi: Centri abitati di Scorzé e più distante, Mogliano.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Presenti collegamenti pubblici mt. 200

Identificativo corpo: Appartamento posizionato al piano terzo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Comune di Scorzé , Via Marmolada n.31

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato divorziato - Regime Patrimoniale: comproprietario

Comproprietari:

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato divorziato - Regime Patrimoniale: comproprietaria

Note: La Sentenza del Tribunale di Venezia - Sezione Seconda Civile, n. 1568/2022 pubblicata il 12/settembre/2022; RG n. 8724/2021 ha stabilito lo scioglimento del matrimonio contratto il [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 13, particella 1302, subalterno 10, indirizzo Via Marmolada n.31, interno 7, piano 3, comune Scorzé, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq. 96, rendita € 271,14

Ulteriori informazioni: Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 3/8/1978, prot. n. 1566

Derivante da: Atto del 12 settembre 2006, Pubblico Ufficiale Paone Roberto, con sede in Camposampiero (Padova) - Repertorio n.68063 - Compravendita - Nota presentata con Modello Unico n. 27314.1/2006 Reparto PI di Padova in atti dal 18 settembre 2006

Confini: A nord: vano scale - sub.8,9 e distacco su scoperto comune Ad est: vano scale e sub.9 A sud: vano scale - sub.9 e distacco su scoperto comune Ad ovest: distacco su scoperto comune

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel corso del sopralluogo, sulla scorta della planimetria catastale depositata in atti, si é riscontrata una diversa posizione di due tramezzi interni (non portanti), senza alcuna modifica né della superficie totale e né del volume. La demolizione di un tramezzo interno e la contestuale elevazione di un altro ha comportato una maggiore superficie calpestabile del soggiorno. La demolizione di un altro tramezzo interno con contestuale elevazione di uno in posizione vicina, ha comportato una diminuzione della superficie calpestabile della cucina. In

ogni caso sono salvaguardati i valori minimi dei rapporti tra superficie areazione apertura e superficie calpestabile, degli ambienti destinati a soggiorno e a cucina.

Regolarizzabili mediante: Concessione Comunale in Sanatoria; onere in misura forfettaria

Presentazione in Comune di pratica Cila, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.129 /1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Edili

Oggetto: Realizzazione di n. 2 fabbricati urbani, per alloggi e negozi

Presentazione in data 16/03/1977

Rilascio in data 04/10/1977 al n. di prot. 129

Abitabilità/agibilità in data 19/01/1980 al n. di prot. 3913/bis

NOTE: Lavori edili iniziati il 20 giugno 1978 ed ultimati il 30 novembre 1979

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale Veneto n.198 del 20.1.1992
Norme tecniche di attuazione:	Variante al P.R.G.C. per le zone residenziali, adottata con Deliberazione C.C. n.14 del 28.2.2005, approvata con D.G.R. del

	22.12.2009, n. 4006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Secondo quanto espresso nel rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica (art.30-commi 2e3-DPR n.380/2001), il fabbricato in cui ricade l'appartamento risulta insistere in zona classificata Z.T.O., porzione B1-residenziale consolidata con parte di sedime stradale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento posizionato al piano terzo.

L'appartamento, come riferito in precedenza, é posizionato al terzo piano del Condominio Cadore. Gli ambienti sono destinati a: ingresso; soggiorno; cucina con poggiolo esterno; disimpegno; bagno; prima stanza da letto; seconda stanza da letto, con poggiolo esterno. Lo stato di manutenzione e conservazione appare "buono" (eccetto la presenza di "muffa" su di una parete della seconda stanza da letto).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato divorziato - Regime Patrimoniale: comproprietario

Comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: coniugato divorziato - Regime Patrimoniale: comproprietaria

Superficie complessiva di circa mq **98,64**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1977 - 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. piano terra e tre piani di elevazione piani complessivi di cui fuori terra n. tre
 Stato di manutenzione generale: buono
 Condizioni generali dell'immobile: Buone.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente (nell'appartamento) materiale: legno condizioni: buone Note: Gli avvolgibili esterni (tapparelle) sono in plastica
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno con specchiature in vetro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: Porte materiale: legno con specchiature in vetro condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres ceramicato, in poggolo esterno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica cm.40x40 condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: pareti nelle stanze materiale: pareti intonacate e dipinte condizioni: buone Note: Su di una parete della seconda stanza da letto si manifestano tracce di muffa
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: una parete intonacata e dipinta al civile; altra parete (quella attrezzata) con lavabo) rivestita a condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: pareti rivestite di piastrelle in ceramica, a tutta altezza condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico tipologia: **Con tubazioni sottotraccia**. alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **a gas metano di città** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata presa in considerazione la cosiddetta "superficie totale lorda convenzionale", cioè quella comprensiva dello spessore delle murature interne e dello spessore a metà di quelle di confine con altre unità immobiliari, interne al Condominio. Sono stati adottati come per prassi estimativa, determinati "coefficienti di ragguaglio delle superfici" relativamente alle destinazioni degli ambienti: al 100%, gli ambienti interni all'appartamento; al 25% le superfici dei poggiali esterni.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso	sup lorda di pavimento	12	4,40	1,00	4,40	€ 1,20
Soggiorno	sup lorda di pavimento	68	24,80	1,00	24,80	€ 1,20
Cucina	sup lorda di pavimento	36	13,44	1,00	13,44	€ 1,20
Bagno	sup lorda di pavimento	15	5,72	1,00	5,72	€ 1,20
Disimpegno	sup lorda di pavimento	15	5,76	1,00	5,76	€ 1,20
Prima Stanza da Letto	sup lorda di pavimento	48	17,60	1,00	17,60	€ 1,20

Seconda Stanza da Letto	sup lorda di pavimento	52	19,00	1,00	19,00	€ 1,20
Poggiolo della cucina	sup lorda di pavimento	10	3,92	0,25	0,98	€ 1,20
Poggiolo della Stanza da Letto	sup lorda di pavimento	11	4,00	0,25	1,00	€ 1,20
			98,64		92,70	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietario per quota 1/1; atto di compravendita da [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Rasulo in Spinea, in data 23/01/1996, ai nn. 28490; trascritto a Padova, in data 30/01/1996, ai nn. 3027/2247.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni dal 12/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Paone Roberto di Camposampiero, in data 12/09/2006, ai nn. 68063/21782; trascritto a Padova, in data 15/09/2006, ai nn. 50184/27314.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2, in regime di separazione dei beni dal 12/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Paone Roberto di Camposampiero, in data 12/09/2006, ai nn. 68063/21782; trascritto a Padova, in data 15/09/2006, ai nn. 50184/27314.

Identificativo corpo: Appartamento posizionato al piano terzo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Scorze' (VE), Via Marmolada n.31 **Occupato** da [REDACTED] [REDACTED] cui é stata assegnata l'abitazione (Sentenza Tribunale scioglimento matrimonio, del 12.9.2022), in qualità di proprietario dell'immobile
 Note: Con Sentenza n.1568/2022 pubbl. il 12 settembre 2022, R.G. n.8724/2021, Il Tribunale di Venezia - Sezione Seconda Civile - Presidente Dr.ssa Silvia Barison ha pronunciato lo scioglimento del matrimonio tra i due esecutati (celebrato il 4 luglio 1987) provvedendo tra l'altro ad assegnare l'appartamento di cui trattasi, casa coniugale di proprietà comune, alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. Per questo motivo l'appartamento é da considerarsi "occupato" in quanto detenuto da comproprietario, autorizzato, dell'immobile.

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: SI
*(vedi quanto riferito in precedenza).***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 a favore di [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 332.000,00; Importo capitale: € 166.000,00 ; A rogito di Paone Roberto in Camposampiero in data 12/09/2006 ai nn. 68064/21783; Iscritto/trascritto a Padova in data 15/09/2006 ai nn. 50185/13142

6.2.2 Pignoramenti:**6.2.3 Altre trascrizioni:**

- Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili ; A rogito di U.n.e.p. Corte Appello Ve. in data

23/04/2024 ai nn. 1973 iscritto/trascritto a Padova in data 23/05/2024 ai nn. 19212/13728;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 950,00 circa.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Conciliazione per Usucapione: 120,00 €- Disintasamento colonna: 238,00 €- Ricorso per decreto ingiuntivo del Condominio per spese insolte degli esecutati: 1,08 €- Intervento straordinario del Condominio, manutenzione ascensore: 1,84 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Lo scrivente ha chiesto all'Amministratore del Condominio (Esse di Esse) i Bilanci Consuntivi in capo agli esecutati sia per l'Appartamento e sia per il Garage, relativi alle ultime gestioni, anni 2020-2021; 2021-2022; 2022-2023; 2023-2024. Sono stati acquisiti pertanto i Bilanci sopracitati, con evidenziate le diverse tipologie di spese. Le spese per quote condominiali (ordinarie e straordinarie) ancora insolte, afferenti l'appartamento ammontano a: euro 932,00 (per 2020-2021); euro 913 (per 2021-2022); euro 2.332 (per 2022-2023); euro 1.953 (per 2023-2024) e quindi per un totale, riferite alla proprietà dell'appartamento di euro 6.132,00 circa. ((Le spese per quote condominiali ancora insolte afferenti il garage, ammontano ad euro 50,00; il Totale pertanto delle Spese Condominiali (proprietà appartamento e garage) é pari ad euro 6.182,00))

Millesimi di proprietà: 84,053 Millesimi di Proprietà dell'appartamento.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

E' stato adottato il Criterio Estimativo Sintetico-Comparativo, attraverso l'analisi dei valori medi di mercato attuali, riscontrati nella zona in esame o in quelle limitrofe e per immobili simili a quello

in trattazione (appartamenti di civile abitazione) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e da verifiche effettuate presso alcune agenzie immobiliari e studi professionali in Scorzé. Nella fattispecie si é trattato di calcolare il Valore Totale Attuale più Attendibile di Mercato dell'appartamento quale Valore Complessivo Intero, a prescindere dalla circostanza che sia intestato a due soggetti diversi.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Direzione Provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Provinciale - Territorio; Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova - Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari private in Scorzé; OMI dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

E' stato adottato il valore di euro 1.200,00/mq. riferito alla "superficie lorda convenzionale dell'appartamento, in condizioni normali". Tale valore deriva dalla media dei valori altrettanto unitari espressi dall'O.M.I. (2° semestre 2023) per residenze (B1-zona centrale capoluogo), in zona e per immobili residenziali simili, di tipo civile; euro (1.000+1.350):2 /mq. = euro 1.175/mq. ed in c.t. euro 1.200,00/mq.;

Altre fonti di informazione:

Siti informatici di: Casa.it; Immobiliare.it.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento posizionato al piano terzo.. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): **euro 111.240==.**

Utilizzando il criterio di "stima sintetica comparativa", attraverso l'analisi dei valori medi di mercato attuali, riscontrati nella zona in esame o in quelle limitrofe e per immobili simili a quello in trattazione (appartamenti di civile abitazione) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si é ritenuto congruo determinare il valore unitario di euro 1.200,00/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	4,40	€ 1,20	€ 5,28
Soggiorno	24,80	€ 1,20	€ 29,76
Cucina	13,44	€ 1,20	€ 16,13
Bagno	5,72	€ 1,20	€ 6,86
Disimpegno	5,76	€ 1,20	€ 6,91
Prima Stanza da Letto	17,60	€ 1,20	€ 21,12
Seconda Stanza da Letto	19,00	€ 1,20	€ 22,80
Poggiolo della cucina	0,98	€ 1,20	€ 1,18
Poggiolo della Stanza da Letto	1,00	€ 1,20	€ 1,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.240
Valore corpo			€ 111.240

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 111.240
Valore complessivo diritto e quota	€ 111.240
Valore di stima	€ 111.240

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento posizionato al piano terzo.	Abitazione di tipo civile [A2]	92,70	€ 111.240	€ 111.240

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ -5.560
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -6.130
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -1.000

Giudizio di comoda divisibilità: Si giudica comoda divisibilità

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento posizionato al piano terzo.

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 94,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 388,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- ✓ **Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** euro 98.160==.

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento posizionato al piano terzo.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Il costo attendibile per l'acquisizione del Certificato mancante é pari ad **euro 500==.**

Pertanto

- **Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni (compreso quella di cui al punto 8bis (costo per Certificato Classamento Energetico di euro 500,00) è pari a: euro 97.660==.**

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

Si giudica comoda divisibilità

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

- 1). Modello di Giuramento CTU, del 31 luglio 2024
- 2). Verbale di Sopralluogo congiunto con Avv. Mel - Inizio Operazioni Immobiliari in data 5 Agosto 2024
- 3). Planimetria Catastale del Lotto 001 - Appartamento sub.10
- 4). Planimetria Catastale del Lotto 002 - Garage sub.17
- 5). Visura Catastale Attuale del Lotto 001 - Appartamento sub.10
- 6). Visura Catastale Attuale del Lotto 002 - Garage sub.17
- 7). Elenco Sintetico Formalità Pregiudizievoli in capo al [REDACTED]
- 8). Elenco Sintetico Formalità Pregiudizievoli in capo alla [REDACTED]
- 9). Concessione Edilizia n. 3913 del 4.10.1977 rilasciata dal Comune di Scorzé
- 10). Permesso di Abitabilità n. 3913/bis del 19.1.1980 rilasciato dal Comune di Scorzé
- 11). C.D.U. rilasciato dal Comune di Scorzé in data 10 settembre 2024
- 12). Foto esterna del Condominio Cadore
- 13). Foto della facciata esterna dell'appartamento e del garage
- 14). Foto del vano scala interno del Condominio Cadore
- 15). Foto del soggiorno dell'appartamento
- 16). Foto della cucina dell'appartamento
- 17). Foto del bagno dell'appartamento
- 18). Foto di una stanza da letto dell'appartamento
- 19). Foto dell'interno del garage

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

A parere dello scrivente, la vendita è soggetta ad imposta di registro. Il lotto non si configura quale bene strumentale ed è utilizzato dai debitori esecutati.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento posizionato al terzo piano del Condominio Cadore
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento posizionato al piano terzo: ██████████ - Piena proprietà; in regime di separazione dei beni ██████████ - Piena proprietà; in regime di separazione dei beni
Identificativo catastale	Corpo Appartamento posizionato al piano terzo: Identificato al catasto Fabbricati : ██████████, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni; ██████████, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei bani, foglio 13, particella 1302, subalterno 10, indirizzo Via Marmolada n.31, interno 7, piano 3, comune Scorzé, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq. 96, rendita € 271,14
Valore	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Valore immobile al lordo delle decurtazioni: euro 111.240==. ✓ Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: euro 98.160==. ✓ Valore immobile al netto di tutte le decurtazioni (compreso costo per Certificato classamento energetico): euro 97.660==.

oooooooooooooooooooo

Lotto: 002 - Garage posizionato al piano terra

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:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Regime Patrimoniale: proprietario per ½; in regime di separazione dei beni

Data Matrimonio: ██████████

Esecutata:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████ Regime Patrimoniale: comproprietaria; coniuge divorziata in regime di separazione dei beni

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

il lotto n.002 identifica un garage posizionato al piano terra del Condominio denominato Cadore, costituito da negozi porticati ed in da garage autonomi, al piano terra; da appartamenti ai tre piani superiori. Ampia zona esterna al Condominio è destinata a parcheggio. Il garage è costituito da un unico ambiente al quale si accede dalla zona esterna condominiale, tramite porta basculante, con comando manuale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Servizio collettivo di acquedotto e fognatura.

Servizi offerti dalla zona: Zona urbanizzata, ben servita dalla viabilità (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e qualche attività di tipo produttivo

Importanti centri limitrofi: Centri abitati di Scorzé e più distante Mogliano.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Presenti collegamenti pubblici mt. 200

Identificativo corpo: Garage posizionato al piano terra.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Comune di Scorzé, Via Marmolada n.31

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: proprietario per 1/2 ; in regime di separazione dei beni- Data Matrimonio: ██████████

Comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà; coniuge in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: proprietaria -

Data Matrimonio: ██████████

Note: La Sentenza del Tribunale di Venezia - Sezione Seconda Civile, n. 1568/2022 pubblicata il 12/settembre/2022; RG n. 8724/2021 ha stabilito lo scioglimento del matrimonio contratto il [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED], proprietario per 1/2
[REDACTED], proprietaria per 1/2,

foglio 13, particella 1302, subalterno 17, indirizzo Vai Marmolada n.31, piano terra, Comune Scorzé, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.16, rendita € euro 28,10

Ulteriori informazioni: Garage posto al piano terra del Condominio Cadore, con accesso e uscita su lato ovest del fabbricato

Confini: A nord; con sub.18 Ad est; con sub.1 A sud; con sub.16 e scoperto comune Ad ovest; con scoperto comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 129 /1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Edili

Oggetto: Realizzazione di n. 2 fabbricati urbani, per alloggi e negozi

Presentazione in data 16/03/1977

Rilascio in data 04/10/1977 al n. di prot. 129

Abitabilità/agibilità in data 19/01/1980 al n. di prot. 3913 / bis

NOTE: I lavori edili iniziati il 20 giugno 1978 ed ultimati il 30 novembre 1979

4.1.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
---	---------------------------

In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale Veneto n.198 del 20.1.1982
Zona omogenea:	Z.T.O. - B1
Norme tecniche di attuazione:	Variante al P.R.G.C. per le zone residenziali, adottata con Deliberazione C.C. n.14 del 28.2.2005, approvata con D.G.R. del 22.12.2009, n. 4006.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Secondo quanto espresso nel rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica (art.30-commi 2e3-DPR n.380/2001), il fabbricato in cui ricade il garage, risulta insistere in zona classificata Z.T.O. porzione B1 -residenziale consolidata, con parte di sedime stradale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto Garage posizionato al piano terra

Il Garage é costituito da unico ambiente per il ricovero di una autovettura, di media grandezza; attualmente utilizzato per deposito di materiale vario. Ad esso si accede tramite una porta con apertura basculante, in lamiera, a comando manuale. Il pavimento é in battuto di cemento liscio; le pareti ed il soffitto sono intonacate al civile. Esso é dotato di impianto elettrico; le condizioni manutentive e conservative appaiono buone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: proprietario per ½; in regime di separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Comproprietari:1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: proprietaria - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1977 - 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. ml.3,20

L'intero fabbricato è composto da n. Fabbricato costituito da locali al piano terra ed appartamenti ai tre piani fuori terra. piani complessivi di cui fuori terra n. quattro

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni manutentive e conservative appaiono buone.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: porta di metallo, di tipo basculante, con comando manuale materiale: ferro zincato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: lisciato di cemento condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: pareti laterali materiale: intonacate e dipinte al civile condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: soffitto materiale: intonacato e dipinto al civile condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata presa in considerazione la cosiddetta "superficie totale lorda", cioè quella comprensiva dello spessore delle murature interne e dello spessore a metà di quelle di confine con altre unità immobiliari del Condominio, con destinazione a garage. Come per prassi estimativa, relativamente alla destinazione d'uso (garage) dell'unico ambiente, quest'ultimo è stato considerato al 100% della propria superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

Unico locale destinato a Garage	sup lorda di pavimento	57	18,00	1,00	18,00	€ 15,00
			18,00		18,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario per 1/1; atto di compravendita da [redacted] proprietario/i ante ventennio al [redacted]. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 23/01/1996, ai nn. 28490; trascritto a Padova, in data 30/01/1996, ai nn. 3027/2247.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni dal 12/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Paone Roberto in Camposampiero, in data 12/09/2006, ai nn. 68063/21782; trascritto a Padova, in data 15/09/2006, ai nn. 50184/27314.

Titolare/Proprietario: [redacted], per la quota di proprietà di 1/2, in regime di separazione dei beni dal 12/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Paone Roberto in Camposampiero, in data 12/09/2006, ai nn. 68063/21782; trascritto a Padova, in data 15/09/2006, ai nn. 50184/27314.

Identificativo corpo: Garage posizionato al piano terra

Garage o autorimessa [G] sito in Scorze' (VE), Via Marmolada n.31 Occupato da [redacted] proprietaria con quota 1/2, in qualità di proprietario dell'immobile

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 a favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo capitale: € 166.000,00 ai nn. 68064/21783; Iscritto/trascritto a Padova in data 15/09/2006 ai nn. 50185/13142

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di [REDACTED] in data 23/04/2024 ai nn. 1973 iscritto/trascritto a Padova in data 23/05/2024 ai nn. 19212/13728

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:

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

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: Lo scrivente ha chiesto all'Amministratore del Condominio (Esse di Esse) i Bilanci Consuntivi in capo agli esecutati sia per l'Appartamento e sia per il Garage, relativi alle ultime gestioni, anni 2020-2021; 2021-2022; 2022-2023; 2023-2024.

Sono stati acquisiti pertanto i Bilanci sopracitati, con evidenziate le diverse tipologie di spese. Le spese per quote condominiali (ordinarie e straordinarie) ancora insolte, afferenti il garage ammontano a: euro 12,00 (per 2020-2021); euro 13,00 (per 2021-2022); euro 9,00 (per 2022-2023); euro 16,00 (per 2023-2024) e quindi per un totale, riferite alla proprietà del Garage di euro 50,00. ((Le spese per quote condominiali ancora insolte afferenti l'appartamento, ammontano ad euro 6.132,00; il Totale pertanto delle Spese Condominiali (proprietà appartamento e garage) é pari ad euro 6.182,00))

Millesimi di proprietà: 4,565 Millesimi del Garage

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

E' stato adottato il Criterio della Stima Sintetica a vista, considerato che trattasi di unità immobiliare destinata a Garage e che nel mercato immobiliare attuale in Scorzè, gli immobili per tale destinazione d'uso non vengono proposti in vendita applicando un valore unitario al mq. (che scaturisce da una analisi sintetico-comparativa con immobili simili), ma bensì "a corpo". Considerata la consistenza dell'unità immobiliare e la possibilità di ricoverare in essa solo una autovettura, di media grandezza, il valore complessivo " a corpo" è stato individuato nell'importo di

euro	15.000,00==.
------	--------------

Nella fattispecie si é trattato di calcolare il Valore Totale Attuale più Attendibile di Mercato del garage, a prescindere che il bene sia intestato ai due soggetti esecutati.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Direzione dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Venezia - Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: E' stata approntata una verifica dei prezzi proposte da agenzie immobiliari locali e da siti informatici (casa.it; immobiliare.it) per garage, in zona, di caratteristiche simili;

Altre fonti di informazione: Verifica presso studi professionali in Scorzé.

8.3.3 Valutazione corpi:

Garage posizionato al piano terra. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000==.

E' stato adottato il Criterio della Stima Sintetica a vista, considerato che trattasi di unità immobiliare destinata a Garage e che nel mercato immobiliare attuale in Scorzè, gli immobili per tale destinazione d'uso non vengono proposti in vendita applicando un valore unitario al mq. (che scaturisce da una analisi sintetico-comparativa con immobili simili), ma bensì "a corpo". Considerata la consistenza dell'unità immobiliare e la possibilità di ricoverare in essa solo una

autovettura, il valore complessivo " a corpo" è stato individuato nell'importo di euro 15.000,00==.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unico locale destinato a Garage		18,00	€ 15.000
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000
Valore corpo			€ 15.000
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000
Valore di stima			€ 15.000

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Garage posizionato al piano terra	Garage o autorimessa [G]	18,00		€ 15.000

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ -750
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -50

Giudizio di comoda divisibilità:
Non é possibile dividere il corpo costituito da
unico ambiente.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Garage posizionato al piano terra

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 94,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 388,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

euro **13.812**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Garage posizionato al piano terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene costituito da unico ambiente, non é possibile dividerlo.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegati:

- 1). Modello di Giuramento CTU, del 31 luglio 2024
- 2). Verbale di Sopralluogo congiunto con Avv. Mel - Inizio Operazioni Immobiliari in data 5 Agosto 2024
- 3). Planimetria Catastale del Lotto 001 – Appartamento sub.10
- 4). Planimetria Catastale del Lotto 002 - Garage sub.17
- 5). Visura Catastale Attuale del Lotto 001 - Appartamento sub.10
- 6). Visura Catastale Attuale del Lotto 002 - Garage sub.17
- 7). Elenco Sintetico Formalità Pregiudizievoli in capo al [REDACTED]
- 8). Elenco Sintetico Formalità Pregiudizievoli in capo alla [REDACTED]
- 9). Concessione Edilizia n. 3913 del 4.10.1977 rilasciata dal Comune di Scorzé
- 10). Permesso di Abitabilità n. 3913/bis del 19.1.1980 rilasciato dal Comune di Scorzé
- 11). C.D.U. rilasciato dal Comune di Scorzé
- 12). Foto esterna del Condominio Cadore
- 13). Foto della facciata esterna dell'appartamento e del garage
- 14). Foto del vano scala interno del Condominio Cadore
- 15). Foto del soggiorno dell'appartamento
- 16). Foto della cucina dell'appartamento
- 17). Foto del bagno dell'appartamento
- 18). Foto di una stanza da letto dell'appartamento
- 19). Foto dell'interno del garage

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

A parere dello scrivente, la vendita è soggetta ad imposta di registro. Il lotto non si configura quale bene strumentale ed è utilizzato dai debitori esecutati.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Garage posizionato al piano terra
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Garage posizionato al piano terra: ██████████ - Piena proprietà; in regime di separazione dei beni ██████████ - Piena proprietà; in regime di separazione beni
Identificativo catastale	Corpo Garage posizionato al piano terra: Identificato al catasto Fabbricati : ██████████, proprietario per 1/2 ██████████, proprietaria per 1/2, foglio 13, particella 1302, subalterno 17, indirizzo Vai Marmolada n.31, piano terra, Comune Scorzé, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.16, rendita € euro 28,10
Valore	<ul style="list-style-type: none"> • Valore di stima del Lotto 002, al lordo delle decurtazioni: euro 15.000==. ▪ Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: euro 13.812==.

Data generazione:
17-10-2024 13:10

L'Esperto alla stima
Ing. Ettore Cammarata