

---

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

promossa da: **ING BANK N.V.**

N° Gen. Rep. **44/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-10-2024

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

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

**Lotto 001 - appartamento con 4 vani catastali al piano 2 e box  
auto al piano interrato**

**Esperto alla stima:** Arch. Margherita Maggiolo

**Codice fiscale:** MGGMGH65R45L736I

**Studio in:** Via Aleardi 41 - Mestre

**Telefono:** 041 2381016

**Email:** margheritamaggiolo@guarinionimaggiolo.it

**Pec:** margherita.maggiolo@archiworldpec.it

**INDICE**

Riassunto di perizia.....	pg.	3
Elenco quesiti .....	pg.	4
Premessa.....	pg.	6
QUESITO n.1 - Completezza documentazione .....	pg.	7
QUESITO n.2 - Generalità esecutato .....	pg.	7
QUESITO n.3 - Individuazione dei beni pignorati .....	pg.	7
QUESITO n.4 - Regolarità urbanistica .....	pg.	8
QUESITO n.5 - Stato di possesso e provenienza .....	pg.	14
QUESITO n.6 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	pg.	15
QUESITO n.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione..	pg.	15
QUESITO n.8 - Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima..	pg.	16
QUESITO n.9 - Valutazione della sola quota indivisa .....	pg.	19
QUESITO n.10 - Gestione allegati .....	pg.	19
QUESITO n.11 - Specifica se l'immobile è soggetto ad Iva.....	pg.	20
QUESITO n.12 - Schema identificativo dei beni da apporre all'asta.....	pg.	21



## 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 della stima dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

#### 1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

#### 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
  - 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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:

Io sottoscritta arch. Margherita Maggiolo, con studio in Mestre Venezia, Via A. Aleardi 41, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n.2002, iscritta nell'elenco dei CTU del Tribunale di Venezia al n.147, in data 22/05/2024 venivo nominata quale stimatore dei beni appresi alla citata E.I.44/2024 dal Giudice per le Esecuzioni dott.ssa S.Pitinari.

In data 28/05/2024 prestavo giuramento telematico.

Il G.E. fissava il termine per la redazione ed il deposito dell'elaborato peritale nel 30 esimo giorno antecedente all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. nonché ex art.600 c.p.c al 29/10/2024 alle ore 12,10.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, effettuato il primo accesso con il custode nominato in data 19/06/2024, ha successivamente provveduto ad ispezionare il compendio immobiliare pignorato a mezzo sopralluogo del 01/08/2024 e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte effettuando accesso agli atti in data 09/07/2024, ed incontrando il tecnico preposto all'ufficio Contratti in data 23/07/2024, nonché ad effettuare ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale commerciale dei beni appresi alla procedura. Depositava infine l'elaborato nei termini concessi dal Giudice.

In data 25 settembre 2024 preso atto delle risultanze dell'aggiornamento della relazione notarile di pari data e delle segnalazioni del custode Dottor Voltolina (in merito alla rinuncia del diritto di abitazione sul bene pignorato da parte delle coniuge dell'esecutato) la scrivente provvedeva ad aggiornare la relazione peritale che depositava, sempre nei termini concessi dal Giudice, in aggiornamento ed integrazione a quella già depositata. Restano confermati gli allegati già depositati cui si aggiunge solo il *doc.11 bis* elencato in risposta al quesito 11.

Assunzioni preliminari: con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che sono escluse, dalla trattazione a seguire verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti rispetto i sedimi di superficie catastale ed i sedimi degli edifici. Sono altresì escluse analisi afferenti le strutture degli immobili, delle parti comuni, dei sottosuoli su cui i beni insistono e del funzionamento degli impianti.

Beni in **Santa Maria Di Sala (VE)**  
Località/Frazione **Caselle**  
Piazza A.Moro 1/b int.7

**Lotto: 001 - appartamento e box auto**

### 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/i:**

.....

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto di vendita è sito nella frazione di Caselle di Santa Maria di Sala, a 4-5 km dal centro di Santa Maria di Sala (Municipio), si sviluppa in buona parte lungo Via Noalese. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali fino a quattro piani fuori terra di edilizia residenziale economica e non economica. Il bene pignorato è in fabbricato costruito in edilizia convenzionata ai sensi legge 865 con sedime ad "L" e 4 piani fuori terra. In prossimità vi è un edificio a pianta gemella, in posizione ruotata, nonchè file di case a schiera disposte sul lotto contiguo. Il tutto è stato realizzato mediante progettazione di un piano urbanistico unitario, si osserva infatti una distribuzione ordinata e distanziata dei fabbricati nel lotto con attenzione agli spazi aperti, sia dal lato via Noalese, dove si localizza piazza Aldo Moro, che da quello opposto verso Via Fratella, dove la copertura pedonale dei garage interrati funge da seconda piazza pedonale ad uso pubblico. Vi è ampia disponibilità di parcheggi fuori terra, ed interrati privati. Nella zona, oltre al lotto dove sono situati gli edifici suddetti, l'edificazione si mantiene prevalentemente tra due e tre piani fuori terra, con volumi distanziati e viabilità comoda. Sono presenti in prossimità e visibili terreni agricoli coltivati. La zona è ben servita. Si rilevano numerose attività economiche vicinali in prossimità di piazza Moro, in particolare di vendita al dettaglio sia al piano terra verso la piazza che nelle aree limitrofe lungo via Noalese, scuole e parchi gioco. La viabilità principale costituita da Via Noalese è trafficata, percorsa anche da mezzi pesanti e dal servizio di trasporto pubblico, quella all'intorno più contenuta.

**Caratteristiche zona:** periferica buona

**Area urbanistica:** residenziale di completamento a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia (nel raggio di 200 m.), Banca MPS con sportello bancomat (nel raggio di 200 m.), negozi di vicinato (buona presenza), scuola dell'infanzia (a 300 m. circa), altre scuole di vari ordini e gradi (nel Comune ed in quelli limitrofi Mirano, Ballò..)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** a 30 km circa si trovano Venezia, Treviso, Padova.

**Attrazioni paesaggistiche:** riviera del Brenta, laguna di Venezia a circa 30 km così come il Parco Regionale del Sile.

**Attrazioni storiche:** nel Comune Villa Farsetti, castello di Stigliano, in prossimità Comune di Noale.

**Principali collegamenti pubblici:** fermate autobus Actv e BusItaliaVeneto nelle immediate vicinanze in Via Noalese. Stazione degli autobus a distanza inferiore a 5 km. Stazione ferroviaria Noale Scorze a 6-7 km circa. Aeroporto Venezia 30 km circa. Aeroporto Treviso 35 km circa.

**Identificativo corpo: A appartamento con garage.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036

frazione: Caselle, Piazza A.Moro 1/B. Trattasi di alloggio Peep.

il box auto al piano interrato costituisce unità pertinenziale, situata su diverso mappale e accesso distinto da quello dell'alloggio.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Comune di Santa Maria di Sala - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Altro: /**

**Note:** il Comune di Santa Maria di Sala ha diritto di proprietà per l'area 1/1. L'atto di costituzione di diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale è regolato da apposita convenzione 22/09/1977 n.646 rep. Municipale (allegata) che all'art.16 indica i limiti temporali di durata: "99 anni, ed è rinnovabile a richiesta di chi di diritto, da formularsi entro 6 mesi dalla scadenza, per un ulteriore periodo di uguale durata"

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

Comune di Santa Maria di Sala c.f.00625620273 con diritto di proprietà per l'area 1/1

comune Santa Maria di Sala, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 72 mq totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 148,74€

Derivante da: impianto meccanografico 30/06/1987

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

Comune di Santa Maria di Sala: diritto di proprietà per l'area 1/1

[REDACTED]

Derivante da: impianto meccanografico 30/06/1987

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 6723D76

Intestazione: C.I.E.L.P.

**Tipo pratica: Licenza Edilizia**

Per lavori: Trazione di fabbricati ad uso abitazioni e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/12/1976 al n. di prot. 6723D76

**Numero pratica: 6723H77BIS**

Intestazione: C.I.E.L.P. F.lli Ferraro

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: Varianti a seguito di studio esecutivo per la costruzione di alloggi residenziali

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/06/1977 al n. di prot. 2686

Rilascio in data 30/06/1977 al n. di prot. 6723H77BIS

**Abitabilità/agibilità rilasciata in data 01/06/1979 al n. di prot. 723**

NOTE: si precisa che il certificato di agibilità del 1979 riporta il solo riferimento alla concessione del 27/06/1977 e non alle successive del 1976 e 1978, ma è da intendersi comprensivo di quanto previsto nelle tre licenze elencate. Dato confermato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala.

**Numero pratica: 723 BIS**

Intestazione:

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: Azioni di fabbricati a uso abitazioni e negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/08/1978 al n. di prot. 4308

Rilascio in data 29/09/1978 al n. di prot. 723 bis

NOTE: riferita al piano interrato uso garage (non specificato nell'atto rilasciato)

**Numero pratica: 0028186**

Intestazione:

Tipo pratica: **Condono Edilizio Legge n.326 del 24/11/2003**

Per lavori: Permesso di costruire per l'avvenuta esecuzione di opere di trasformazione edilizia

Oggetto: realizzazione di verande su poggioni esistenti

Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 0028186

Rilascio in data 04/08/2014 al n. di prot. 10391

**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

modestissime difformità consistenti nello spostamento della spalletta della porta verso la camera matrimoniale e del prolungamento della spalla della cucina verso il soggiorno. Trattasi di modifiche non strutturali

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

comprensiva di diritti, sanzioni e spese tecniche si valuta l'importo omnicomprensivo di circa: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4.1 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	delibera C.C. n. 70 del 16.12.2019
<b>Zona omogenea:</b>	residenziale di completamento B2

**Norme tecniche di attuazione:**

**PIANO DEGLI INTERVENTI - NORME TECNICHE OPERATIVE Articolo 4 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO** Le zone residenziali di completamento sono suddivise in tre zone sulla base della densità edilizia ammessa, ed esattamente in: Zona B0; Zona B1; Zona B2. Nelle zone residenziali di completamento il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di concessione edilizia diretta. Nel caso di lotti carenti parzialmente di opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione edilizia diretta è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere mancanti. Spetterà all'Amministrazione Comunale verificarne la carenza, richiederne l'eventuale esecuzione e relativa cessione gratuita delle aree interessate. Tali opere di urbanizzazione saranno individuate e quantificate previa presentazione di un progetto e di un computo metrico estimativo; quest'ultimo determinerà anche l'incidenza degli oneri di urbanizzazione inerenti l'intervento oggetto di concessione, facendo sì che gli oneri di urbanizzazione siano pari ai costi reali delle opere realizzate. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune, da approvarsi con apposito provvedimento di Consiglio Comunale. Nel caso in cui gli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle parametriche regionali risultino superiori al costo reale delle opere quantificate dal computo metrico sarà richiesto conguaglio a favore dell'Amministrazione Comunale. Zona B 2 Tipologia edilizia prevalente a destinazione commerciale - direzionale e residenziale con edifici in linea e a blocco; Densità fondiaria massima = IF = 3,00 mc/mq.; Densità fondiaria minima = IF = 2,25 mc/mq.; Indice fondiario massimo di copertura = 50% area del lotto; Altezza massima del fabbricato = H = ml. 9,70; Numero massimo dei piani = 3, compreso il piano terra da destinarsi ad esercizi commerciali - direzionali o a residenza, è ammesso un piano completamente interrato destinato ad autorimesse e a magazzino; Distanza minima del fabbricato dai confini = ml. 5,00, oppure in aderenza; Distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate (vedute) = ml. 10,00; Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5. Distanza dalle strade = secondo allineamenti stabiliti dal piano o in continuazione con le costruzioni preesistenti, o secondo quanto stabilito dal piano attuativo della zona.

**Immobile soggetto a convenzione:**

SI

**Se sì, di che tipo?**

disposizioni di legge in materia di edilizia convenzionata che regolano la cessione e la locazione delle unità immobiliari nonché le caratteristiche degli acquirenti

<b>Estremi delle convenzioni:</b>	<u>convenzione 22/09/1977 n.646 di rep. Municipale del Comune di Santa Maria di Sala trascritta presso la conservatoria di Padova il 5 dicembre 1977 i numeri R.G.1854 e R.P.14393 aggiornata con delibera 19/10/2010 riguardante i limiti di reddito per accedere alle unità P.E.E.P.</u>
<b>Obblighi derivanti:</b>	<u>si richiama integralmente il contenuto della convenzione succitata e trascritta presso la Conservatoria di Padova e degli aggiornamenti. In particolare gli obblighi derivanti da artt.1,2,16,17 e 19 (situazione durata rinnovo e cessazione del diritto di superficie) art.8-9-10-11-12 (criteri modalità per la vendita la locazione degli immobili) art.15 (sanzioni) e art 19 (foro competente in caso di controversia). Il diritto di superficie richiamato in convenzione è regolato dalla legge 865/1971. Si precisa che la convenzione non attribuisce al Comune la possibilità di esercitare il diritto di prelazione né di autorizzare con atto formale con atto formale.</u>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	SI
<b>Se si, quali?</b>	prezzo massimo di vendita e requisiti degli acquirenti, il tutto definito dalla succitata convenzione rep.municipale 646 22/09/1977 che si richiama integralmente
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	max 3,00 mc/mq
<b>Rapporto di copertura:</b>	max 50%
<b>Altezza massima ammessa:</b>	9,70 m.
<b>Volume massimo ammesso:</b>	
<b>Altro:</b>	l'insediamento nel quale sono collocati i beni pignorati è regolato da un Piano di Zona ed i valori utilizzati sono stati: altezza fronte 13,60 m, altezza intradosso 12,60 m. vol. per n.1 fabbricato ad "L" mc. 9.022,35
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A appartamento con garage**

L'accesso al condominio avviene da Piazza Aldo Moro, verso il quale affacciano due costruzioni analoghe, con sedime ad L , orientamento opposto, medesima altezza di circa 13 m. con quattro piani fuori terra per complessive 50 unità abitative P.E.E.P.

Il fabbricato dove è localizzato l'appartamento pignorato non è dotato di ascensore, il vano scala e

l'ingresso comune discretamente ampi.

Al piano secondo si accede dal pianerottolo delle scale all'appartamento, attraverso un piccolo ingresso verso la zona soggiorno/pranzo di modeste dimensioni. Tale ambiente ha un solo affaccio con porta finestra verso la terrazza verandata ad est, dove è installata la caldaia, prospiciente il verde condominiale. Verso il soggiorno si apre anche la cucina con un varco, anch'essa ha affaccio verso la veranda. Dal lato opposto del soggiorno vi è una piccola camera, di poco inferiore a 9 mq, con finestra aperta verso la piazza. Infine, dal soggiorno una porta conduce alla zona notte, attraverso un piccolo disimpegno e da qui alla camera matrimoniale ed all'unico bagno dell'unità. La camera matrimoniale ha affaccio verso una seconda terrazza verandata prospiciente piazza A.Moro.

Il garage condominiale è al piano interrato ed è costruito fuori sedime. La copertura piana lastricata funge da seconda piazza pedonale privata ad uso pubblico a sud del fabbricato. L'ingresso pedonale al piano interrato avviene da scale esterne situate in prossimità dell'edificio. La rampa carraia è a sud, su via Fratella, a doppio senso di marcia. Il box pignorato è ampio, sia nella dimensione interna che nell'ingresso, ha innanzi agevole spazio di manovra ed è dotato di finestra su bocca di lupo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Cod. Fiscale:

€

teriori informazioni sul debitore:

A

(

Eventuali comproprietari:

Comune di Santa Maria di Sala - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

L'appartamento è posto al piano 2. Il box al piano interrato.

L'edificio è stato costruito ed ultimato 29/09/1978 (dato tratto dal certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio))

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il lotto oggetto di stima non necessita di interventi manutentivi urgenti ed appare in buone condizioni e correttamente mantenuto. Si segnala solo la presenza di una modesta e recente macchia a soffitto della veranda della camera matrimoniale dovuta a infiltrazione d'acqua dal terrazzino soprastante.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: plinti materiale: c.a. Note: dato tratto dal certificato di collaudo 14/12/1978 delle opere in conglomerato cementizio
Solai	tipologia: in cls pieno armato condizioni: nulla da segnalare Riferito limitatamente a: solai condomini sp.19 cm. Note: dato tratto dal certificato di collaudo 14/12/1978 delle opere in conglomerato cementizio
Strutture verticali	materiale: setti monolitici in c.a. sp.20 cm. condizioni: nulla da segnalare Riferito limitatamente a: nelle autorimesse da 10 cm Note: dato tratto dal certificato di collaudo 14/12/1978 delle opere in conglomerato cementizio

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a una o due ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone Note: le terrazze sono state trasformate in verande con serramenti in
-----------------	---

	<p>alluminio anodizzato. I fori finestra del bagno e della camera piccola presentano analogamente doppia finestra, quelle esterne in alluminio anodizzato</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: a soffietto in camera matrimoniale Note: portone basculante in metallo nel box auto</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle in grès condizioni: buone Riferito limitatamente alla camera matrimoniale: in parquet posato a correre. Nel bagno: pavimento ceramico Nel box auto fondo cementizio liscio</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: a una anta materiale: blindata con pannello in legno condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone Riferito limitatamente a: parzialmente in prodotto composito</p>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	<p>tipologia: video condizioni: buone conformità: si assume rispettoso dell'anormativa vigente all'epoca della costruzione</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo diffusori: split Note: pompa di calore Vortice installata nella veranda della camera, potenza utile 5,3 kw. Monosplit collocato nel disimpegno</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: viene riferito: funzionante conformità: certificato non disponibile Note: la caldaia è installata nella veranda della cucina. Fabbricante Savio, modello 20MFS installata il 24/09/1991, potenza termica utile 25,5 kw. Ultima manutenzione registrata in libretto 29/11/2023</p>
Elettrico	<p>tipologia: autonomo conformità: si presume rispettoso della normativa vigente all'epoca della sua costruzione</p>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. I terrazzi comunicanti con i vani principali e con vani accessori sono calcolati nella misura del 30% sino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente. la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; Le pertinenze esclusive accessorie sono computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i locali principali o accessori, del 25% negli altri casi (fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"). Per quanto riguarda il computo delle pertinenze esclusive e di ornamento, il criterio di determinazione dell'OMI attribuisce a balconi terrazzi e similari qualora comunicanti con i vani principali o accessori superficie omogeneizzata nella misura del 30% fino a 25 mq, del 10% per la quota eccedente. Qualora non siano comunicanti con i vani principali o accessori

in misura de 15% della superficie fino a 25 mq, del 5% oltre. Per il box auto si è valutato invece un coefficiente pari la 50% Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento. La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione. Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura. Tale calcolo è atto ad individuare il più probabile valore di mercato del bene pignorato

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	66,00	1,00	66,00	€ 1.050,00
veranda	sup lorda di pavimento	0	10,00	0,50	5,00	€ 1.050,00
box	sup lorda di pavimento	0	17,00	0,50	8,50	€ 1.050,00
			93,00		79,50	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (ario/i)  
 \_\_\_\_\_ oraio Gianluigi Giavi di Padova, in data 15/12/1988,  
 ai nn. 5/44; registrato a Padova, in data 02/01/1988, ai nn. 00055/1V;  
 trascritto a Padova, in data 13/01/1989, ai nn.1293/889.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ '2 di \_\_\_\_\_  
 in forza di atto di compravendita a merito di notaio "Giovanni Ferraro" di Padova, in data \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ contro Marjano \_\_\_\_\_

**Nota** \_\_\_\_\_

**Identificativo corpo: A appartamento con garage**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santa Maria Di Sala (VE), Piazza A.Moro 1/B**

## 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:

-

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 21 mappale 34-296 superficie (mq) 15845. registrato a Mestre VE in data 24/10/1977 ai nn. 4892 trascritto a Padova in data 05/12/1977 ai nn. 18456/14393 ; trattasi di costituzione di diritto di superficie per la costruzione di edifici residenziali e opere di urbanizzazione per la durata di anni 99 rinnovabile. Descrizione onere: determinazione prezzo massimo di cessione e requisiti acquirenti. Si rimanda integralmente ai contenuti della succitata convenzione.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Descrizione onere: determinazione del prezzo massimo di vendita e determinazione dei requisiti degli acquirenti. Si richiama integralmente quanto indicato nell'Atto di Costituzione del diritto di superficie in data 22 settembre 1077 numero 646 di repertorio municipale trascritto a Padova

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

-

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 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: €1.912,00 per il 2024 a preventivo.

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:nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.391,71 corrispondenti a Esercizio ordinario 2023: rata n.1 del 20/12/23 €479,71.

Esercizio ordinario 2024: rate n.2 20/01/24, n.3 20/03/24, n.4 20/04/24, n.5 20/06/24 pari a €478,0 cad. rata.

Nel 2024 il condominio è amministrato da:  
Amministrazioni Condominiali Menegati Enrico Via Regia n. 88 - 35010 Vigonza PD

Millesimi di proprietà: i beni fanno parte del "Condominio Moro":

millesimi 27,05 per l'appartamento

millesimi 20,00 per il garage

millesimi 87,33 per il vano scala B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Gli atti di compravendita riportano la costituzione delle seguenti esistenti servitù ai sensi dell'articolo 1062 codice civile.

a) a carico del vano interrato autorimessa di cui al mappale 380 di compendio del "Condominio Moro" ed a favore dei mappali 378-379 "Condominio Vivaldi" servitù di tenere installate l'autoclave e relativa tubatura servizio del Condominio Vivaldi con diritto di accesso attraverso una botola

b) servitù passiva a carico del mappale 377 a favore dei mappale 376 per l'installazione ed uso dell'impianto di depurazione nonché per i contatori posti nella scala C del fabbricato 377. Con precisazione che la botola per accedere al tetto terrazzo ubicato sull'ultimo pianerottolo della scala B è comune a tutti i condomini del condominio Moro, analogamente è Comune il piccolo locale nel sottoscala della scala B.

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

Avvertenze ulteriori:

Alla data del 30 maggio 2024 non sussistono controversie civili in corso che riguardano l'esecutato (allegata comunicazione dell'Ufficio Ruolo Generale contenzioso civile del Tribunale Ordinario di Venezia)

In data 29 luglio 2024 l'amministratore dichiara mezzo mail che il Condominio non ha in corso cause verso terzi (doc. allegato)

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 Criterio di stima:

si è innanzi tutto applicato un criterio di stima con valutazione sintetica comparativa parametrica semplificata. Si sono verificati gli andamenti generali della richiesta nel mercato immobiliare nel Comune di Santa Maria di Sala e nella località Caselle. Si è proceduto poi attraverso al ricerca ed il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà. La valutazione ha previsto l'individuazione di un valore corrispondente al bene privo di difformità, vizi, anomalie di natura tecnica, amministrativa, edilizia etc.

Si è poi operato un confronto con le determinazioni dell'ufficio contratti di Santa Maria di Sala. Il prezzo massimo di cessione degli alloggi e degli accessori è calcolato dall'Ufficio Contratti del Comune di Santa Maria di Sala ai sensi della Convenzione rep.municipale n. 646 del 22 settembre 1977 (allegata) come specificato all'art.11 della stessa "tenuto conto delle caratteristiche degli alloggi medesimi della loro posizione nel contesto gli edifici con una variazione percentuale in più o in meno non superiore al 10%", "per la vendita successiva alla prima il prezzo degli alloggi non potrà essere superiore al prezzo della prima cessione aggiornato in base agli indici Istat dei prezzi al consumo e tenendo conto una percentuale di deprezzamento se secondo la seguente tabella da zero a cinque anni 0% da cinque 10 anni fino al 5% da 10 a vent'anni fino al 10% oltre trent'anni fino al 30%".

Il valore massimo calcolato dalla P.A. è stato comunicato formalmente con un certificato rilasciato su domanda della scrivente il 20/07/2024 (doc.20 allegato). I due valori individuati, quello risultante da una stima sintetica comparativa e quello determinato dalla P.A., se pur non esattamente coincidenti, risultano analoghi e coerenti.

Quanto sopra accertato, si è riportata la valutazione calcolata con metodo sintético comparativo ai soli fini di completezza di informazione, si è considerato invece la cifra

massima individuata dalla P.A. con sua determinazione succitata. Da tale valore sono stati detratti i costi di regolarizzazione edilizia/amministrativa, è stata operata una riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti. Ne è risultato infine un valore congruo, corrispondente al più probabile valore di mercato dei beni. La proprietà, da intendersi a corpo, ed il corrispondente valore sono intesi comprensivi delle parti comuni per legge, per convenzione e per il Regolamento Condominiale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Ufficio tecnico di Santa Maria di Sala - ufficio Contratti;

**Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:** le sottoelencate quotazioni sono state rilevate a luglio 2024:

quotazioni borsino immobiliare.it: abitazioni in stabili di seconda fascia valore minimo 873€/mq, medio 1.045€/mq, massimo 2.217€/mq; abitazioni in stabili di fascia media valore minimo 1.104€/mq, medio 1.241€/mq, massimo 1.378€/mq

quotazioni osservatorio immobiliare.info: appartamento in località Caselle prezzo medio 1.550€/mq

quotazioni caasa.it: valore medio in località Caselle 1.585 €/mq ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.040 €/mq e 2.365 €/mq

quotazioni immobiliare.it: in Santa Maria di Sala valore minimo 684€/mq, medio 1.556€/mq, massimo 4.010€/mq

quotazioni requot.com: in Santa Maria di Sala abitazioni di tipo economico valore minimo 1.150€/mq, massimo 1.500€/mq; abitazioni civili valore minimo 1.125€/mq, massimo 1.475€/mq

quotazioni wikicasa.it: in Santa Maria di Sala valore minimo 507€/mq, medio 1.598€/mq, massimo 5.010€/mq;

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

quotazioni OMI Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2 in fascia Suburbana Caselle/Caltana codice zona E3, tipologia prevalente abitazioni civili:

abitazioni civili stato conservativo normale min.900€/mq max1.200€/mq;

abitazioni civili stato conservativo ottimo min.1200€/mq max1.600€/mq;

abitazione di tipo economico stato conservativo ottimo min.1.500€/mq max1.500€/mq;

abitazione di tipo economico stato conservativo normale min.850€/mq max1.100€/mq;

### **Altre fonti di informazione:**

Convenzione 22/09/1977 n.646 rep. Municipale (allegata) con cui veniva istituito il diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale aggiornata con delibera C.C. S.Maria di Sala n.42 28 09 2010 (allegata)

All'ufficio Contratti del Comune di Santa Maria di Sala (dott.ssa Bortolato) è stata richiesta formalmente la definizione del prezzo massimo di vendita dell'alloggio da calcolarsi ai sensi della succitata convenzione e delle successive delibere. Il Dirigente del Settore Tecnico ha certificato che l'alloggio pignorato ed il box auto pertinenziale non può essere ceduto ad un prezzo superiore ad euro 75.675,00 (certificato allegato doc.20).

**8.3 Valutazione corpi:****A appartamento con garage. Abitazione di tipo economico [A3]**

Valorizzazione mediante stima sintetico comparativa che si riporta solo per completezza di informazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	66,00	€ 1.050,00	€ 69.300,00
veranda	5,00	€ 1.050,00	€ 5.250,00
box	8,50	€ 1.050,00	€ 8.925,00
		totale	€ 83.475,00

**Altro Metodo di Valorizzazione che tiene conto della determinazione 29/07/2024 del Comune di Santa Maria di Sala, Settore Tecnico - Servizi Contratti**

Valore Corpo	€ 75.675,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.675,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.675,00
Valore di stima	€ 0,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A appartamento con box auto	Abitazione di tipo economico [A3]	79,50	€ 75.675,00	€ 75.675,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 7.567,50
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.391,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

- Giudizio di comoda divisibilità: /

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A appartamento con box auto**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

**Totale costi di cancellazione: € 329,00**

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.387,50

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

##### Identificativo corpo: A appartamento

Attestazione Prestazione Energetica: decorsi i termini di validità (doc.38)

Indice di prestazione energetica: edificio classe E

Note: l'attestato di prestazione energetica codice 45254/2014 è stato emesso il 19/03/2014 con validità 10 anni.

Il costo di un nuovo certificato si attesta in circa 300,00€

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità:

/

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

doc.01 certificato cumulativo

doc.02 Estratto di Matrimonio

doc.03 verifica codice fiscale 1

doc.04 Comunicazione Ufficio Ruolo Generale Contenzioso Civile

doc.05 locazioni comunicazione Ag. Entrate AGEDP-VE\_108860\_2024\_1503.i. 44-2024

#### CONSERVATORIA

doc.06 NOTA TRASCRIZIONE PD del 05 12 1977 R.P. 14393, R.G. 18546 (trascrizione convenzione)

doc.07 CONVENZIONE rep. municipale 646 - Allegato Licenza 723 (integrale)

doc.08 delibera di aggiornamento C.C. S.Maria di Sala n.42 28 09 2010

doc.09 NOTA TRASCRIZIONE Pd del 13/01/1989 - Registro Particolare 889 Registro Generale 1293

doc.10 NOTA TRASCRIZIONE Pd Registro Generale16003 Registro Particolare11612 del 28 05 2014

doc.11 ISCRIZIONE Pd del 27/10/2014 - Registro Particolare 4989 Registro Generale 31402

doc.11 bis NOTA TRASCRIZIONE Pd Registro Generale18389 Registro Particolare13330 del 19/06/2014 (atto tra vivi - rinuncia)

#### CATASTO

doc.12 estratto autentico di mappa con individuazione bene

doc.13 pianta catastale PLN\_COMUNE SANTA MARIA DI SALA FGL 21 PART 376 SUB 15

doc.14 pianta catastale PLN\_COMUNE SANTA MARIA DI SALA FGL 21 PART 380 SUB 50

doc.15 Visura fg. 21 part. 376 sub. 15 di SANTA MARIA DI SALA visura

doc.16 Visura fg. 21 part. 376 sub. 15 di SANTA MARIA DI SALA storica analitica

doc.17 Visura fg. 21 part. 380 sub. 50 di SANTA MARIA DI SALA visura

doc.18 Visura fg. 21 part. 380 sub. 50 di SANTA MARIA DI SALA storica analitica

#### URBANISTICA

doc.19 urbanistica, stralcio P.I. vigente- individuazione del bene  
doc.20 Prot\_Par 0017205 del 01-08-2024 - Allegato PREZZO Peep

#### EDILIZIA

doc.21 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato PdiC 10391 SANATORIA  
doc. 22 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato PdiC 10391 Sanatoria\_tavola.  
doc.23Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato PdiC 10391 Sanatoria\_planimetria catastale  
doc.24 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato PdiC 10391 Sanatoria\_domanda  
doc.25 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato LICENZA 723  
doc.26 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato CONC. VARIANTE 723bis condominio  
doc.27 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato CONC. 723bis autorimesse  
doc.28 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato Conc. 723bis condominio TAV.1bis  
PLAN.GENERALE  
doc.29 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato Conc. 723bis condominio TAV.2 PIANTA P.T.  
doc.30 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato Conc. 723bis condominio TAV.3 PIANTA P.TIPO  
doc.31 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato Conc. 723bis condominio TAV.4 PIANTA P.INT.  
doc.32 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato Conc. 723bis condominio TAV.5 SEZIONI  
doc.33 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato Conc. 723bis condominio TAV.6 PROSPETTI  
doc.34 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato Conc. 723bis autorimesse TAV.18 VARIANTE  
doc.35 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato Conc. 723bis condominio\_RELAZIONE.pdf  
doc.36 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato Conc. 723\_cpi\_2005  
doc.37 Prot\_Par 0015699 del 15-07-2024 - Allegato Concessione 723\_ABITABILITA'.pdf  
doc.38 ape depositato ante 2015

#### GRAFICI

doc.39 grafici rilievo piano secondo e piano interrato  
doc.40 difformità edilizie  
doc.41 schema calcolo consistenza

#### DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO

doc.42 Situazione versamenti pdf  
doc.43 Bilancio preventivo individuale 2023-2024  
doc.44 Prospetto tabelle raggruppato per proprietario  
doc.45 Verbale Assemblea Aldo Moro Nord del 14-12-2023  
doc.45 bis comunicazione amministratore circa eventuali cause condominiali

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

doc.46 documentazione fotografica 1a parte – appartamento  
doc.47 documentazione fotografica 2a parte – box auto

### **Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se immobile soggetto ad IVA

**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 e box auto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A appartamento con garage:</b> : Proprietà superficiataria
Identificativo catastale	<b>Corpo A appartamento con box auto:</b> - Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala c.f.00625620273 con diritto di proprietà per l'area 1/1  <u>foglio 21, particella 376, subalterno 15, indirizzo piazza Aldo Moro n.1, interno 7 piano 2, comune Santa Maria di Sala, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 72 mq totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 148,74€</u>  - Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala: diritto di proprietà per l'area 1/1  <u>foglio 21, particella 380, subalterno 50, indirizzo via fratello, piano S-1, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 19,37</u>
Valore	Valore immobile già operate le decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>63.387,50 €</b>

Data generazione:  
26-09-2024L'Esperto alla stima  
**Arch. Margherita Maggiolo**