

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

promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. [REDACTED]  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-11-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa** [REDACTED]

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

**Lotto 001**

**ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E GIARDINO**  
SANTA MARIA DI SALA (VE) – VIA RUGOLETTO 32

**Lotto 002**

**MINI ALLOGGIO CON GIARDINO ESCLUSIVO, MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE**  
SANTA MARIA DI SALA (VE) – VIA PIANIGA

**Lotto 003**

**APPARTAMENTO IN DUPLEX CON MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE**  
SANTA MARIA DI SALA (VE) – VIA PIANIGA

---

**Esperto alla stima:** Arch. Chiara Scapin

**Codice fiscale:** SCPCHR64S53F904B

**Studio in:** VIA MONTE SANTO 9/A –  
30036 SANTA MARIA DI SALA

**Telefono:** 0418944343

**E-mail:** scapin@desarchi.it

**Pec:** chiara.scapin@archiworldpec.it

## Sommario

---

Risposta ai quesiti:	Pag.
1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (art. 567 c. II c.p.c.)	7-20-33
2) Generalità, stato civile, codice fiscale, regime patrimoniale degli esecutati	7-20-33
3) Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari, indicazione della tipologia di ciascun immobile e della sua ubicazione, individuazione catastale, formazione di uno o più lotti di vendita	7-20-33
4) Regolarità urbanistica ed edilizia, destinazione urbanistica dei beni	9-22-35
5) Stato di possesso dei beni immobili e provenienza	11-25-38
6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	12-25-39
7) 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	13-27-40
8) valutazione complessiva dei beni	13-27-40
9) valutazione della sola quota indivisa	15-29-42
10) Elenco Allegati	16-29-42
11) Imposizione fiscale	16-29-43
12) Schema identificativo dei beni da porre all'asta	16-30-43

## Quesiti

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 esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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.

## Riassunto Perizia

---

**Bene:** VIA RUGOLETTO NR 32 - VETERNIGO - Santa Maria Di Sala (VE) - 30036



### Descrizione generica:

ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E CON GIARDINO DI PROPRIETA'.

### Identificativo

**LOTTO: 001**

### Corpo

**ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E GIARDINO:**

Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036

frazione: VETERNIGO,

VIA RUGOLETTO 32

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: VIA RUGOLETTO NR 32 - VETERNIGO DI SANTA MARIA DI SALA - -

Stato Civile: [REDACTED]

### Gravami e Oneri

**- PIGNORAMENTO**

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 13/03/2024 ai nn. 1503  
trascritto a PADOVA in data 11/04/2024 ai nn. 13271/9426;

**-- IPOTECA VOLONTARIA**

-a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;  
Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ;

A rogito [REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;  
Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 ;

A rogito di [REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;  
Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 ;

A rogito di [REDACTED]  
[REDACTED]

**- IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 13.505,21; Importo capitale: € 11.915,21 ;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 18/05/2015 ai nn. 1098;

Iscritto a PADOVA in data 24/01/2024 ai nn. 2813/432

**- IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 162.648,50; Importo capitale: € 160.000,00 ;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 28/03/2023 ai nn. 755/2023;

Iscritto a PADOVA in data 15/04/2024 ai nn. 13712/2098

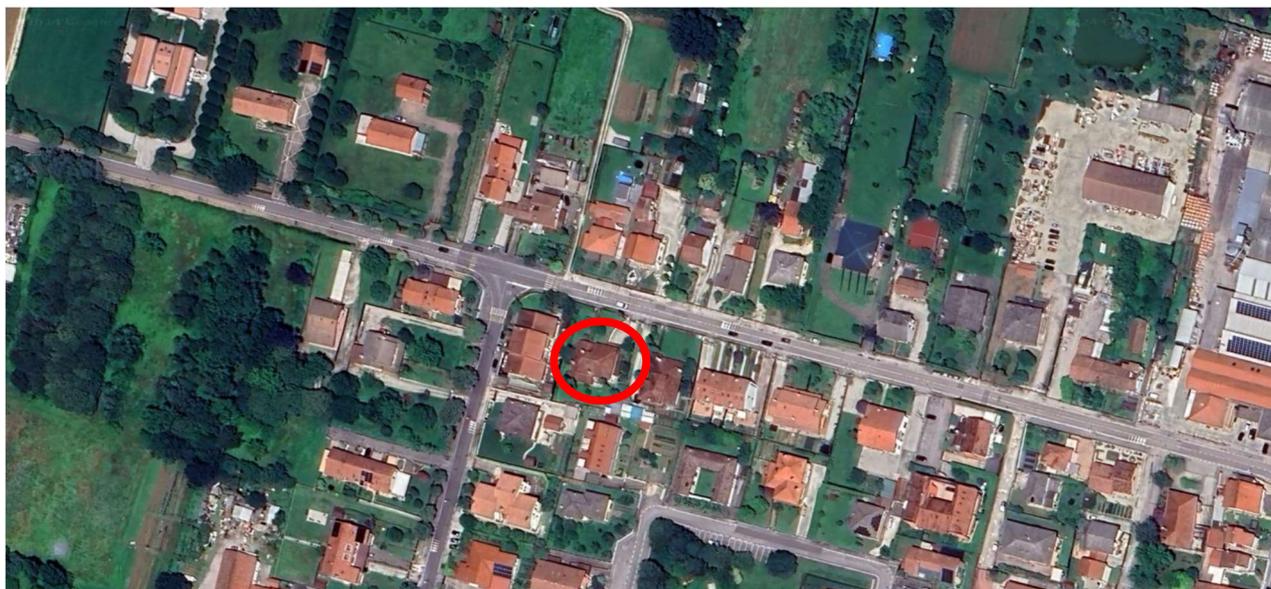
**Valore lotto:**

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

**€ 307.961,55**

Beni in **Santa Maria Di Sala (VE)**  
Località/Frazione **VETERNIGO**  
VIA RUGOLETTO 32

**Lotto: 001 –**  
ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E CON GIARDINO  
Sita in SANTA MARIA DI SALA (VENEZIA) – via RUGOLETTO nr. 32



### 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:**

1/1 di [REDACTED]

Residenza: VIA RUGOLETTO nr 32 - VETERNIGO DI SANTA MARIA DI SALA - VENEZIA

Regime Patrimoniale [REDACTED]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile di cui alla procedura si situa al limitare della zona residenziale di Veternigo, frazione del comune di Santa Maria di Sala prossima a Noale VE.

**Caratteristiche zona:** periferica buona

**Area urbanistica:** RESIDENZIALE a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** MIRANO, NOALE.

**Attrazioni paesaggistiche:** riferimenti puntuali: motte del fiume Muson, vVilla Farsetti, Castello di Stigliano, centro storico di mirano e Noale.

**Attrazioni storiche:** collegate alle manifestazioni dei centri storici di Mirano e Noale.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus per TREVISO- NOALE - PADOVA 1,03 Km, Fermata autobus NOALE - VETERNIGO - MIRANO a 1,05 Km,

Fermata MIRANO - ZIANIGO - VETERNIGO - S. ANGELO - a 1,05 Km,

Stazione Ferroviaria per Venezia e Trento/Bassano 5 km,

ingresso autostradale VE/MI/TS di MARTELLAGO/SCORZE' 13 Km,

ingresso autostradale VE/MI/TS di MIRANO/DOLO 12 km

**Corpo:**

**LOTTO 001**

**ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E GIARDINO**

Abitazione di tipo civile [A2]

sito in Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: VETERNIGO, VIA RUGOLETTO 32

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] -

Residenza: VIA RUGOLETTO NR 32 -VETERNIGO DI SANTA MARIA DI SALA (VENEZIA)

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED]

foglio 8, particella 352, subalterno 2,

indirizzo VIA RUGOLETTO , interno T - 1, comune SANTA MARIA DI SALA,

categoria A/2, classe 5, consistenza 11,5 vani,

superficie 299 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte/ 284 m<sup>2</sup>, rendita € 1069,07

Intestazione: [REDACTED],

foglio 8, particella 352, subalterno 3,

indirizzo VIA RUGOLETTO , piano T, comune SANTA MARIA DI SALA,

categoria C/6, classe 6, consistenza 36 m<sup>2</sup>, superficie 43 m<sup>2</sup>, rendita € 55,78

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: [REDACTED],

sezione censuaria SANTA MARIA DI SALA,

foglio 8, particella 352, qualità Ente urbano, superficie catastale 12 30

Derivante da: TIPO MAPPALE del 10/03/1986 Pratica n. VE0048879 in atti dal 18/02/2005 (n.

200210.1/1986)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **C.E. PRAT 2990 H 77 DEL 31/10/1977**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 07/04/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 31/10/1977 al n. di prot.

Numero pratica: **C.E. 990 PR 2990B85 DEL 1985**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE - ABITAZIONE

Oggetto: VARIANTE I CORSO D'OPERA

Presentazione in data 21/03/1985 al n. di prot. 2394

Rilascio in data 26/10/1985 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/03/1987 al n. di prot.

Numero pratica: **CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE ABUSIVE - DOM NR 0106601 PROT 7932/86**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Per lavori: DI AMPLIAMENTO

Oggetto: CONCESSIONE IN SANATORIA PER AMPLIAMENTO

Presentazione in data 26/09/1986 al n. di prot. 7932

Rilascio in data 19/06/2001 al n. di prot. 7586

#### 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 di Consiglio Comunale n 70 del 16/12/2019. P.A.T. è stato approvato in data 06/09/2011, con delibera della Giunta

	Provinciale n 113 del 14/09/2011; pubblicato nel B.U.R. Veneto n 79 in data 2
Zona omogenea:	C1 E PARZIALMENTE IN AREA A SEDE STRADALE
Norme tecniche di attuazione:	Nelle zone C1 si applica l'indice di densità fondiaria. Tipologia: edifici di tipo isolato a carattere unifamiliare oppure a schiera, sono ammessi in caso di previsioni planivolumetriche anche edifici in linea. Densità fondiaria massima = IF = 1,00 mc/mq.; Densità fondiaria minima = IF = 0,75 mc/mq.; Indice di copertura fondiario = 33% area del lotto; Altezza massima = ml. 8,50; Numero massimo dei piani = 2, oltre al piano terra destinato ad autorimessa, è ammesso un piano completamente interrato; Lunghezza massima delle fronti per gli edifici a schiera = ml. 50,00; Distanza minima dei fabbricati dai confini = ml. 5,00; 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 minima dalla strada = ml. 5,00; Nel caso di fabbricati fronteggianti le vie pubbliche di interesse commerciale - direzionale, individuate come gli assi viari principali di una frazione, l'altezza massima è fissata in ml. 9,70 ed il numero massimo dei piani in tre, compreso il piano terra da destinarsi ad esercizi commerciali - direzionali o a residenza. Le superfici scoperte devono essere sistemate a giardino o ad orto per le parti non pavimentate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto LOTTO 001  
ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E GIARDINO DI PROPRIETA'**

Trattasi di edificio unifamiliare edificato negli ultimi anni 70, disposto su tre piani fuori terra a livelli sfalsati, realizzato con sistema costruttivo tradizionale, avente copertura a padiglione, posto su lotto di terreno recintato della superficie complessiva di mq 1230.

L'edificio si sviluppa su una superficie catastale complessiva di mq. 342, ed è distribuito come segue: taverna, garage, magazzino, cantina, ufficio e locali accessori al piano seminterrato, zona giorno con soggiorno e cucina prospettanti su due portici al piano rialzato, tre camere dotate di poggiali, due bagni, al piano primo e al piano secondo un locale sottotetto con bagno.

Il fabbricato che si presenta in uno stato manutentivo buono è sito in via Rugoletto 32, al limitare nord/ovest della frazione Veternigo, in prossimità dell'incrocio con via Pianiga, in area residenziale prossima alle aree agricole. Il lotto è destinato prevalentemente a percorsi, pavimentati a brecciolo, ed in gran parte coltivata a giardino.

Le finiture risalgono all'epoca di realizzazione. Le pavimentazioni della zona giorno sono in granito, in cotto quelle del seminterrato ad eccezione del garage e lavanderia rivestito in piastrelle ceramica/gres. La zona notte è pavimentata in legno a listoncini, mentre i bagni sono pavimentati e rivestiti in piastrelle in ceramica. I sanitari risalgono all'epoca di costruzione, le finestre in legno non hanno coibentazione attualizzata. Gli

impianti, secondo la proprietà, sono stati costantemente mantenuti e revisionati.

Superficie complessiva di circa mq 471,34

È posto al piano: Seminterrato, rialzato, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per i locali abitabili, 2,40 per i locali accessori

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

di cui fuori terra n. 2

di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile risultano buone.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è disposto su 3 livelli a piani sfalsati. al piano seminterrato terra trovano posto i locali accessori e il garage per una superficie complessiva di mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	42,00	0,60	25,20	€ 915,00
locali accessori seminterrato	sup lorda di pavimento	147,00	0,60	88,20	€ 915,00
portici	sup lorda di pavimento	70,62	0,35	24,72	€ 915,00
poggioli	sup lorda di pavimento	17,70	0,25	4,43	€ 915,00
residenza (locali principali)	sup lorda di pavimento	194,02	1,00	194,02	€ 915,00
		<b>471,34</b>		<b>336,56</b>	

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1980

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: a radiatori

Stato impianto: buono

Impianto non a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### **Titolare/Proprietario:**

proprietario/i ante ventennio ad oggi

1/1 di ██████████ - Piena Proprietà.

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

a rogito d [REDACTED] data 15/12/1970, ai nn. 2036;  
trascritto a PADOVA, in data 05/01/1971, ai nn. 124/101.

**Identificativo corpo:**

**LOTTO 1 - ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E GIARDINO DI PROPRIETA'**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santa Maria Di Sala (VE), VIA RUGOLETTO 32

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**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:**

**- PIGNORAMENTO**

a favore di [REDACTED]

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA

in data 13/03/2024 ai nn. 1503

trascritto a PADOVA in data 11/04/2024 ai nn. 13271/9426;

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

**- IPOTECA VOLONTARIA**

a favore di [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;

Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ;

A rogito d [REDACTED] in data 21/06/2001 ai nn. 80100;

Iscritto a PADOVA in data 30/06/2021 ai nn. 26714/4691

**- IPOTECA VOLONTARIA**

a favore di [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;

Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 ;

A rogito d [REDACTED] data 29/06/2004 ai nn. 99146/21140;

Iscritto a PADOVA in data 20/07/2004 ai nn. 34530/8601

**- IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

a favore di [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;

Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 ;

A rogito d [REDACTED] in data 29/06/2004 ai nn. 99146/21140;

Iscritto a PADOVA in data 20/07/2004 ai nn. 26072/4157 ;

Note: In rinnovazione al R.P. 8601 del 20/07/2004 Richiesta da DOVALUE s.p.a.

**- IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 13.505,21; Importo capitale: € 11.915,21 ;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 18/05/2015 ai nn. 1098;

Iscritto a PADOVA in data 24/01/2024 ai nn. 2813/432

**- IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 162.648,50; Importo capitale: € 160.000,00 ;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 28/03/2023 ai nn. 755/2023;

Iscritto a PADOVA in data 15/04/2024 ai nn. 13712/2098

**6.3 Misure Penali:** Nessuna da quanto verificabile

**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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile non è costituito in condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

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

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

Essendo l'immobile disposto su livelli sfalsati l'accessibilità a persone diversamente abili sarebbe possibile solo dopo intervento per l'abbattimento delle stesse.

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

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

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

Ai fini della stima dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del valore mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano noti i prezzi di mercato ( comparabili) procedendo mediante assestamenti del valore al fine di evidenziare le peculiarità specifiche dell'immobile valutando. Ai fini della presente valutazione sono stati considerati in maniera specifica:

- la costruzione
- il grado di finitura
- la consistenza
- la vetustà
- lo stato manutentivo
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- le condizioni del mercato immobiliare

Detta analisi sarà condotta sulla base di atti di trasferimento noti per immobili compravenduti nella stessa zona, rogati in tempi recenti, raffrontati ai parametri desunti dalle principali agenzie immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate

### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PADOVA;  
 Uffici del registro di VENEZIA;  
 Ufficio tecnico di SANTA MARIA DI SALA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Abitazioni in stabili di fascia media min. €1164/mq/max € 1453/mq

OMI Agenzia delle Entrate Venezia –  
 Abitazioni Civili - stato conservativo normale € 1100-1300/mq.

### 8.3. Valutazione corpi:

#### LOTTO 001- ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E GIARDINO.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 307.961,55.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	25,20	€ 915,00	€ 23.058,00
locali accessori seminterrato	88,20	€ 915,00	€ 80.703,00
portici	24,72	€ 915,00	€ 22.618,80
poggioli	4,43	€ 915,00	€ 4.053,45
Residenza (locali principali)	194,02	€ 915,00	€ 177.528,30

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 307.961,55
Valore complessivo intero	€ 307.961,55
Valore complessivo diritto e quota	€ 307.961,55
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 307.961,55</b>

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E GIARDINO	Abitazione di tipo civile [A2]	336,56	€ 307.961,55	€ 307.961,55

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 908,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - In rinnovazione	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 2.378,00**

N.B.: I costi di cancellazione rimarranno a carico della procedura pertanto non verranno detratti dal valore di stima e il loro importo verrà computato al momento della cancellazione sui valori effettivi

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 307.961,55

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Note Indice di prestazione energetica: La ricerca effettuata presso il portale Ve.Net Energia non ha rilevato la presenza per l'edificio de quo di Attestati di Prestazione Energetica. La redazione e il deposito relativo di detta pratica viene stimato in € 500,00

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E GIARDINO	€ 307.961,55

**GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA':**

L'immobile per conformazione e consistenza non risulta comodamente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

doc.1	DOCUMENTI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO
doc.2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
doc.3	ESTRATTO MAPPA
doc.4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE - PLANIMETRIE
doc.5	DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
doc.6	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
doc.7	TITOLI AUTORIZZATIVI DELLA COSTRUZIONE

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita:

VENDITA SOGGETTA A IMPOSTA DI REGISTRO

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

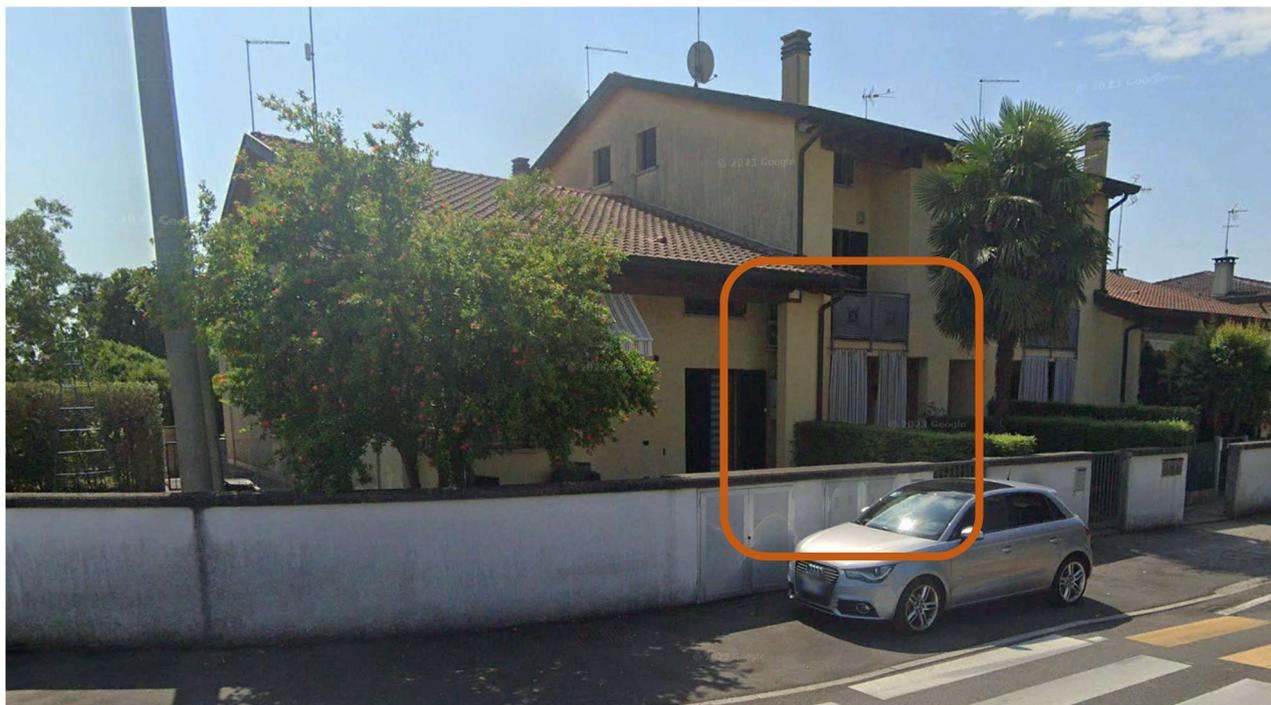
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	<b>001</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo LOTTO 1 – ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E GIARDINO</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  [REDACTED] foglio 8, particella 352, subalterno 2, i Indirizzo VIA RUGOLETTO , interno T - 1, comune SANTA MARIA DI SALA, categoria A/2, classe 5, consistenza 11,5 vani, superficie 299 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte/ 284 m <sup>2</sup> , rendita € 1069,07  foglio 8, particella 352, subalterno 3, indirizzo VIA RUGOLETTO , piano T, comune SANTA MARIA DI SALA, categoria C/6, classe 6, consistenza 36 m <sup>2</sup> , superficie 43 m <sup>2</sup> , rendita € 55,78  <u>Identificato al catasto Terreni :</u> sezione censuaria SANTA MARIA DI SALA, foglio 8, particella 352, qualità Ente urbano, superficie catastale 12 30
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 307.961,55</b>

LOTTO02

## Riassunto Perizia

**Bene: VIA PIANIGA 1– VETERNIGO – Santa Maria di Sala (VE) - 30036**



### Descrizione generica:

MINI ALLOGGIO CON GIARDINO ESCLUSIVO, MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE

### Identificativo

**Lotto: 002**

### Corpo

**MINI ALLOGGIO CON GIARDINO ESCLUSIVO, MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE:**

Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036

frazione: VETERNIGO,

VIA PIANIGA , 1

### Identificativo catastale:

Censito al comune di Santa Maria di Sala

Foglio 8, mappale 1418 sub 3( abitazione)

Foglio 8, mappale 1418 sub 12 (garage/magazzino)

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] -

Residenza: Via RUGOLETTO 32, VETERNIGO DI SANTA MARIA DI SALA - VENEZIA –

Stato Civile [REDACTED]

[REDACTED]

## Gravami e Oneri

### - PIGNORAMENTO

a favore di [REDACTED];

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 13/03/2024 ai nn. 1503 trascritto a PADOVA in data 11/04/2024 ai nn. 13271/9426;

### - IPOTECA VOLONTARIA

a favore di [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;

A rogito di [REDACTED] in data 25/09/2002 ai nn. 107490;

Iscritto a PADOVA in data 03/10/2002 ai nn. 41040/8342

### - IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 245.000,00; Importo capitale: € 182.121,27;

A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 07/09/2018 ai nn. 6713/2018;

Iscritto a PADOVA in data 08/06/2020 ai nn. 17027/3147

### -IPOTECA CONC AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

a favore di [REDACTED]

Derivante da: AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

Importo ipoteca: € 108.671,70; Importo capitale: € 54.335,85;

A rogito di [REDACTED] in data 20/09/2018 ai nn. 1779/11918;

Iscritto a PADOVA in data 25/09/2018 ai nn. 36637/6818;

Note: solo sub. 3 - escluso sub.12

### - IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 13.505,21; Importo capitale: € 11.915,21;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 18/05/2015 ai nn. 1098;

Iscritto a PADOVA in data 24/01/2024 ai nn. 2813/432

### - IPOTECA IN RINNOVAZIONE

a favore di [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;

A rogito di [REDACTED] data 25/09/2002 ai nn. 107490;

Iscritto a PADOVA in data 19/08/2022 ai nn. 35724/7126

### - IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 162.648,50; Importo capitale: € 160.000,00;  
A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 28/03/2023 ai nn. 755/2023;  
Iscritto a PADOVA in data 15/04/2024 ai nn. 13712/2098

**Valore lotto:**

---

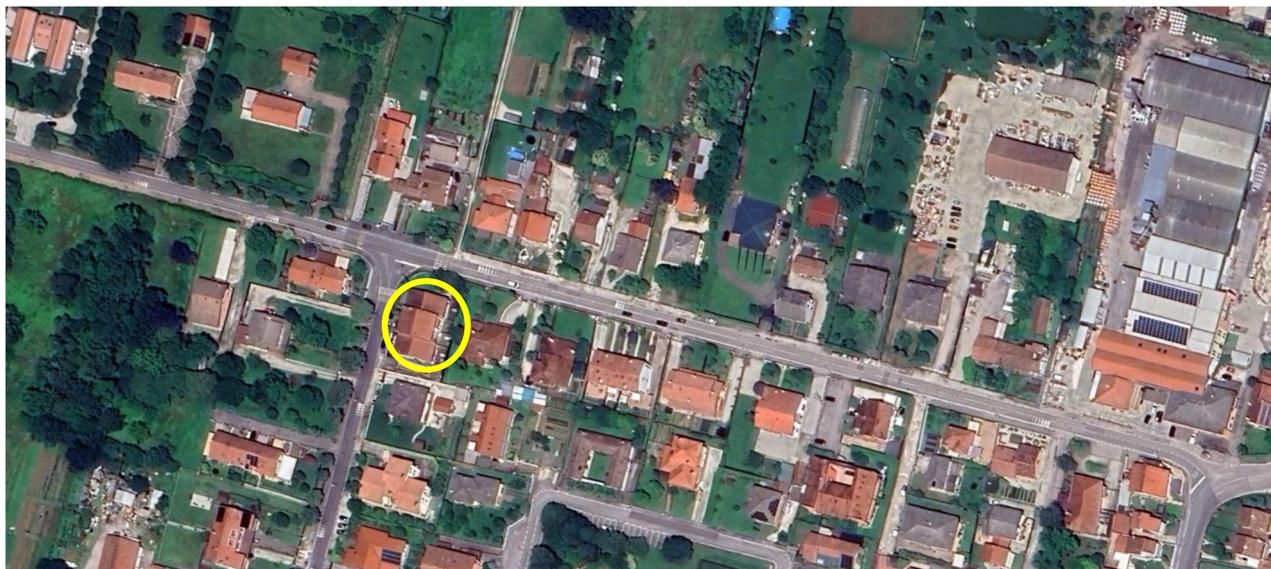
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€107.481,00</b>
---	--------------------

---

Beni in **Santa Maria Di Sala (VE)**  
Località/Frazione **VETERNIGO**  
VIA PIANIGA 1

**Lotto: 002**

**MINI ALLOGGIO CON GIARDINO ESCLUSIVO, MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE**  
Sito in SANTA MARIA DI SALA ( VENEZIA) – VIA PIANIGA nr. 1



### **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:**

1/1 di [REDACTED] – piena proprietà

Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: VIA RUGOLETTO NR 32 - VETERNIGO DI SANTA MARIA DI SALA - VENEZIA

Regime Patrimoniale: [REDACTED] 1

### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile di cui alla procedura si situa al limitare della zona residenziale di Veternigo, frazione del comune di Santa Maria di Sala prossima a Noale

**Caratteristiche zona:** periferica buona

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** MIRANO, NOALE.

**Attrazioni paesaggistiche:** riferimenti puntuali: motte del fiume Muson, vVilla Farsetti, Castello di Stigliano, centro storico di mirano e Noale.

**Attrazioni storiche:** collegate alle manifestazioni dei centri storici di Mirano e Noale.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus per TREVISO- NOALE - PADOVA 1,03 Km,

Fermata autobus NOALE - VETERNIGO - MIRANO a 1,05 Km,

Fermata MIRANO - ZIANIGO - VETERNIGO - S. ANGELO - a 1,05 Km,

Stazione Ferroviaria per Venezia e Trento/Bassano 5 km,

Ingresso autostradale VE/MI/TS di MARTELLAGO/SCORZ 13 Km,

Ingresso autostradale VE/MI/TS di MIRANO/DOLO 12 km

**Corpo:**

**LOTTO 002:**

**MINI ALLOGGIO CON GIARDINO ESCLUSIVO, MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE.**

Abitazione di tipo civile [A2]

sito in Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: Veternigo, via Pianiga, 1

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Via RUGOLETTO 32, VETERNIGO DI SANTA MARIA DI SALA - VENEZIA –

Stato Civile [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione [REDACTED]

foglio 8, particella 1418, subalterno 3,

indirizzo VIA PIANIGA, piano T, comune SANTA MARIA DI SALA,

categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani,

superficie 53 m<sup>2</sup>- escluse aree scoperte - 46 m<sup>2</sup>, rendita € 116,20

Intestazione: [REDACTED]

foglio 8, particella 1418, subalterno 12,

indirizzo VIA PIANIGA, piano T, comune SANTA MARIA DI SALA,

categoria C/6, classe 4, consistenza 55 m<sup>2</sup>,

superficie 46 m<sup>2</sup>, rendita € 59,65

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: **C.E 7729 DEL 24/01/2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE PREVIA DEMOLIZIONE

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 21/03/2001 al n. di prot. 5813

Rilascio in data 29/01/2002 al n. di prot.

Numero pratica: **DIA 26770/03 DEL 02/12/2003**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: DIA PER OPERE INTERNE

Per lavori: DIA PER OPERE INTERNE GIA' ESEGUITE

Rilascio in data 15/01/2004 al n. di prot. 0000898

Numero pratica: **DIA 898/04 DEL 15/03/2004**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: DIA PER ESECUZIONE VARIANTE

Per lavori: ESECUZIONE VARIANTE DI OPERE DI RECINZIONE E DI SISTEMAZIONE ESTERNE GIA' IN CORSO DI Realizzazione

Presentazione in data 12/03/2004 al n. di prot. 5912

Rilascio in data 15/03/2004 al n. di prot.

Numero pratica: **AGIBILITA' prot 7729 - DEL 01/04/2004**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: AGIBILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE PREVIA DEMOLIZIONE

Presentazione in data 15/03/2004 al n. di prot. 6157

Rilascio in data 01/04/2004 al n. di prot.7729

**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]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	PIANO REGOLATORE GENERALE
<b>In forza della delibera:</b>	Delibera di Consiglio Comunale n 70 del 16/12/2019. P.A.T. è stato approvato in data 06/09/2011, con delibera della Giunta

	Provinciale n 113 del 14/09/2011; pubblicato nel B.U.R. Veneto n 79 in data 2
<b>Zona omogenea:</b>	C1 E PARZIALMENTE IN AREA A SEDE STRADALE
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Nelle zone C1 si applica l'indice di densità fondiaria. Tipologia: edifici di tipo isolato a carattere unifamiliare oppure a schiera, sono ammessi in caso di previsioni planivolumetriche anche edifici in linea. Densità fondiaria massima = IF = 1,00 mc/mq.; Densità fondiaria minima = IF = 0,75 mc/mq.; Indice di copertura fondiario = 33% area del lotto; Altezza massima = ml. 8,50; Numero massimo dei piani = 2, oltre al piano terra destinato ad autorimessa, è ammesso un piano completamente interrato; Lunghezza massima delle fronti per gli edifici a schiera = ml. 50,00; Distanza minima dei fabbricati dai confini = ml. 5,00; 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 minima dalla strada = ml. 5,00; Nel caso di fabbricati fronteggianti le vie pubbliche di interesse commerciale - direzionale, individuate come gli assi viari principali di una frazione, l'altezza massima è fissata in ml. 9,70 ed il numero massimo dei piani in tre, compreso il piano terra da destinarsi ad esercizi commerciali - direzionali o a residenza. Le superfici scoperte devono essere sistemate a giardino o ad orto per le parti non pavimentate.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	1,00 mc/mq
<b>Rapporto di copertura:</b>	33%
<b>Altezza massima ammessa:</b>	8,50
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Lotto 002  
MINI ALLOGGIO CON GIARDINO ESCLUSIVO, MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE**

Trattasi di unità abitativa costituita da soggiorno, bagno e camera, sita al piano terra di un edificio plurifamiliare per 8 alloggi, dotata al piano interrato di magazzino e garage accessibile dalla rampa condominiale e dalle scale comuni col sub.4. L'alloggio, che si posiziona centralmente al fabbricato,

prospetta ad est e ovest su piccola area di giardino esclusivo. la costruzione risale ai primi anni 2000, avendo ottenuto certificato di agibilità nel 2004.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione, con serramenti coibentati a doppio vetro, pavimentazioni in mattonelle di gres, rivestimenti in ceramica per il bagno e listoni in legno per la camera; pareti intonacate e dipinte.

L'immobile evidenzia segni di infiltrazione d'acqua sulla parete nord della camera.

Superficie complessiva di circa mq **131,43**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 1/a/2;

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

di cui fuori terra n. 2

di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'alloggio è sito al piano terra di un edificio plurifamiliare per 8 unità, è costituito da soggiorno di 21,34, mq. disimpegno di mq. 1,60, bagno di mq. 7,37 e camera di mq. 15,16. Soggiorno e camera sono dotate di loggia della profondità di ml. 1,20. Al piano interrato, a cui si accede mediante scala comune con l'alloggio confinante, si trovano magazzino di mq. 26,37 e garage di mq. 29,74 accessibili anche da rampa e corsia condominiale. L'unità è dotata di scoperto esclusivo sui fronti est ed ovest per una superficie complessiva di mq. 56,00, tale area è delimitata internamente da una rete su paletti in ferro e verso strada da recinzione in calcestruzzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage e magazzini	sup lorda di pavimento	70,00	0,60	42,00	€ 1.100,00
portici	sup lorda di pavimento	8,80	0,35	3,08	€ 1.100,00
residenza (locali principali)	sup lorda di pavimento	52,63	1,00	52,63	€ 1.100,00
		<b>131,43</b>		<b>97,71</b>	

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Suburbana/STIGLIANO E VETERNIGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2004

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: impianto a norma all'epoca di costruzione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: a radiatori

Stato impianto: buono

Epoca di realizzazione/adequamento: 2004

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: impianto a norma all'epoca di costruzione

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

dal 15/12/19701 al 07/09/1977

[REDACTED]  
[REDACTED]

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

a rogito d [REDACTED], in data 15/12/1970, ai nn. 2036.

dal 07/09/1977 ad oggi

[REDACTED] per la quota di 1/1 - Piena Proprietà

In forza di CESSIONE DI DIRITTO A TITOLO ONEROSO -

a rogito d [REDACTED], in data 07/09/1977, ai nn. 10616;

trascritto a PADOVA, in data 23/09/1977, ai nn. 14163/1008.

**Identificativo corpo: MINI ALLOGGIO CON GIARDINO ESCLUSIVO, MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santa Maria Di Sala (VE), via Pianiga, 1

**Occupato** con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2008

per l'importo di euro 520,00 con cadenza mensile.

Note: Il contratto risulta non rinnovato.

Registrato a VENEZIA 2 il 08/10/2008 ai nn.11820

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/10/2012

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

## 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:**

**- PIGNORAMENTO**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA

in data 13/03/2024 ai nn. 1503

trascritto a PADOVA in data 11/04/2024 ai nn. 13271/9426;

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

**- IPOTECA VOLONTARIA**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00 ;

A rogito di [REDACTED] in data 25/09/2002 ai nn. 107490;

Iscritto a PADOVA in data 03/10/2002 ai nn. 41040/8342

**- IPOTECA CONC AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

Importo ipoteca: € 108.671,70; Importo capitale: € 54.335,85 ;

A rogito di [REDACTED] in data 20/09/2018 ai nn. 1779/11918;

Iscritto a PADOVA in data 25/09/2018 ai nn. 36637/6818 ;

Note: Ipoteca solo su sub. 3 - escluso sub.12

**- IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 245.000,00; Importo capitale: € 182.121,27 ;

A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 07/09/2018 ai nn. 6713/2018;

Iscritto a PADOVA in data 08/06/2020 ai nn. 17027/3147

**- IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 250.000,00 ;

A rogito di [REDACTED] in data 25/09/2022 ai nn. 107490;

Iscritto a PADOVA in data 19/08/2022 ai nn. 35724/7126

**- IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
Importo ipoteca: € 13.505,21; Importo capitale: € 11.915,21 ;  
A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 18/05/2015 ai nn. 1098;  
Iscritto a PADOVA in data 24/01/2024 ai nn. 2813/432

**- IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di [REDACTED]; Derivante da: DECRETO  
INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 162.648,50;  
Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 28/03/2023 ai  
nn. 755/2023; Iscritto/trascritto a PADOVA in data 15/04/2024 ai nn. 13712/2098

**6.2.2 Pignoramenti: vedi 6.1.1**

**6.3 Misure Penali:** nessuna da quanto verificabile

**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:** l'immobile non è costituito in condominio.

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

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

**Millesimi di proprietà:** /

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

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

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

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

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

Ai fini della stima dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del valore mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano noti i prezzi di mercato ( comparabili) procedendo mediante assestamenti del valore al fine di evidenziare le peculiarità specifiche dell'immobile valutando. Ai fini della presente valutazione sono stati considerati in maniera specifica:

- la costruzione
- il grado di finitura
- la consistenza
- la vetustà
- lo stato manutentivo
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione

- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- le condizioni del mercato immobiliare

Detta analisi sarà condotta sulla base di atti di trasferimento noti per immobili compravenduti nella stessa zona, rogitati in tempi recenti, raffrontati ai parametri desunti dalle principali agenzie immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate

### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PADOVA;  
 Uffici del registro di VENEZIA;  
 Ufficio tecnico di SANTA MARIA DI SALA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Abitazioni in stabili di fascia media min. €1164/mq/max € 1453/mq  
 OMI Agenzia delle Entrate Venezia –  
 Abitazioni Civili - stato conservativo normale € 1100-1300/mq.

### 8.3. Valutazione corpi:

#### LOTTO 002:

**MINI ALLOGGIO CON GIARDINO ESCLUSIVO, MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE.**

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.481,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	52,63	€ 1.100,00	€ 57.893,00
magazzini e garage	42,00	€ 1.100,00	€ 46.200,00
portici e logge	3,08	€ 1.100,00	€ 3.388,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 107.481,00  
 Valore complessivo intero € 107.481,00  
 Valore complessivo diritto e quota € 107.481,00  
**Valore di stima € 107.481,00**

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MINI ALLOGGIO CON GIARDINO ESCLUSIVO, MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE	Abitazione di tipo civile [A2]	97,71	€ 107.481,00	€ 107.481,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Conc amministrativa/riscossione	€ 638,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.319,00
Iscrizione di ipoteca - In rinnovazione	€ 1.894,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 908,00

**Totale costi di cancellazione: € 5.641,00**

N.B.: i costi di cancellazione rimarranno a carico della procedura, pertanto, non verranno detratti dal valore di stima e il loro importo verrà computato al momento della cancellazione sui valori effettivi

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 107.481,00**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Note Indice di prestazione energetica: La ricerca effettuata presso il portale Ve.Net Energia non ha rilevato la presenza per l'edificio de quo di Attestati di Prestazione Energetica. La redazione e il deposito relativo di detta pratica viene stimato in **€ 500,00**

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
<b>MINI ALLOGGIO CON GIARDINO ESCLUSIVO, MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE</b>	<b>€ 107.481,00</b>

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

doc.1	DOCUMENTI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO
doc.2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
doc.3	ESTRATTO MAPPA
doc.4.a	DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE - PLANIMETRIE
doc.5.a	DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
doc.6	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
doc.7	TITOLI AUTORIZZATIVI DELLA COSTRUZIONE
doc.8	RISPOSTA A.D.E. RELATIVA ALLA PRESENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

**VENDITA SOGGETTA A IMPOSTA DI REGISTRO**

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	<b>002</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>MINI ALLOGGIO CON GIARDINO ESCLUSIVO, MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE:</b> 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<u>Identificato al catasto Fabbricati:</u>  foglio 8, particella 1418, subalterno 3, indirizzo VIA PIANIGA, piano T, comune SANTA MARIA DI SALA, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 53 m <sup>2</sup> - escluse aree scoperte - 46 m <sup>2</sup> , rendita € 116,20  foglio 8, particella 1418, subalterno 12, indirizzo VIA PIANIGA, piano T, comune SANTA MARIA DI SALA, categoria C/6, classe 4, consistenza 55 m <sup>2</sup> , superficie 46 m <sup>2</sup> , rendita € 59,65
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 107.481,00</b>

## Riassunto di Perizia

---

**Bene: VIA PIANIGA 1 – VETERNIGO – Santa Maria di Sala (VE) – 30036**



### Descrizione generica:

APPARTAMENTO IN DUPLEX CON MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE

### Identificativo

**Lotto: 003**

### Corpo

**APPARTAMENTO IN DUPLEX CON MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE**

Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036

frazione: VETERNIGO,

### Identificativo catastale:

Censito al Comune di Santa Maria di Sala

Foglio 8, mappale 14 sub 1 (abitazione)

Foglio 8, mappale 14 sub 10 (garage/magazzino)

### Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: VIA RUGOLETTO NR 32 - VETERNIGO DI SANTA MARIA DI SALA

Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED]

### - PIGNORAMENTO

a favore di [REDACTED]

contr [REDACTED];

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 13/03/2024 ai nn. 1503 trascritto a PADOVA in data 11/04/2024 ai nn. 13271/9426;

**- IPOTECA VOLONTARIA**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;

A rogito di [REDACTED] in data 25/09/2002 ai nn. 107490;

Iscritto a PADOVA in data 03/10/2002 ai nn. 41040/8342;

**- IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 245.000,00; Importo capitale: € 182.121,27;

A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 07/09/2018 ai nn. 6713/2018;

Iscritto a PADOVA in data 08/06/2020 ai nn. 17027/3147;

**- IPOTECA CONC AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

Importo ipoteca: € 108.671,70; Importo capitale: € 54.335,85;

A rogito di [REDACTED] in data 20/09/2018 ai nn. 1779/11918;

Iscritto a PADOVA in data 25/09/2018 ai nn. 36637/6818

**- IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 13.505,21; Importo capitale: € 11.915,21;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 18/05/2015 ai nn. 1098;

Iscritto a PADOVA in data 24/01/2024 ai nn. 2813/432

**- IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

a favore di [REDACTED];

Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;

A rogito di [REDACTED] in data 25/09/2022 ai nn. 107490;

Iscritto a PADOVA in data 19/08/2022 ai nn. 35724/7126

**- IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 162.648,50; Importo capitale: € 160.000,00;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 28/03/2023 ai nn. 755/2023;

Iscritto a PADOVA in data 15/04/2024 ai nn. 13712/2098

**Valore lotto:**

---

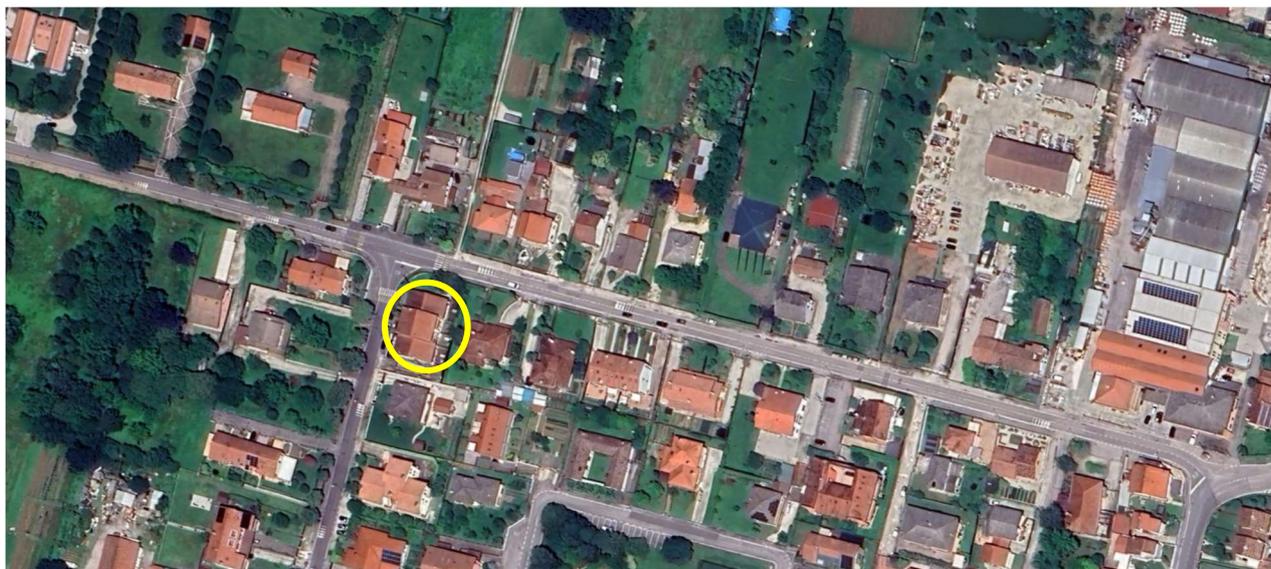
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 115.847,00

Beni in **Santa Maria Di Sala (VE)**  
Località/Frazione **VETERNIGO**  
VIA PIANIGA 1

**Lotto: 003**

**APPARTAMENTO IN DUPLEX CON MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE**  
Sito in **SANTA MARIA DI SALA (VENEZIA) – VIA PIANIGA nr. 1**



### **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**

1/1 di [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Residenza: VIA RUGOLETTO NR 32- VETERNIGO DI SANTA MARIA DI SALA – VENEZIA  
[REDACTED]

### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile di cui alla procedura si situa al limitare della zona residenziale di Veternigo, frazione del comune di Santa Maria di Sala prossima a Noale

**Caratteristiche zona:** periferica buona

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** MIRANO, NOALE.

**Attrazioni paesaggistiche:** riferimenti puntuali: motte del fiume Muson, vVilla Farsetti, Castello di Stigliano, centro storico di mirano e Noale.

**Attrazioni storiche:** collegate alle manifestazioni dei centri storici di Mirano e Noale.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus per TREVISO- NOALE - PADOVA 1,03 Km,  
Fermata autobus NOALE - VETERNIGO - MIRANO a 1,05 Km,  
Fermata MIRANO - ZIANIGO - VETERNIGO - S. ANGELO - a 1,05 Km,  
Stazione Ferroviaria per Venezia e Trento/Bassano 5 km,  
ingresso autostradale VE/MI/TS di MARTELLAGO/SCORZE' 13 Km,  
ingresso autostradale VE/MI/TS di MIRANO/DOLO 12 km

**Corpo:**

**LOTTO 003:**

**APPARTAMENTO IN DUPLEX CON MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE.**

Abitazione di tipo civile [A2]

sito in Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: VETERNIGO, VIA PIANIGA 1

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 d [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: VIA RUGOLETTO NR 32 - VETERNIGO DI SANTA MARIA DI SALA – VENEZIA

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 8, particella 1418, subalterno 1,  
indirizzo VIA PIANIGA, piano T-1, comune SANTA MARIA DI SALA,  
categoria A/2, classe 1, consistenza 3,  
superficie 65 m<sup>2</sup> , rendita € 139,44

Intestazione: [REDACTED]

foglio 8, particella 1418, subalterno 10,  
indirizzo VIA PIANIGA, piano S1, comune SANTA MARIA DI SALA,  
categoria C/6, classe 7, consistenza 31 m<sup>2</sup>,  
superficie 26 m<sup>2</sup>, rendita € 57,64

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel sottotetto sono state ricavate una stanza adita a camera e un bagno , mentre al piano terra

la stanza avente destinazione di progetto camera è stata destinata a cucina

Le difformità sono sanabili mediante demolizione e rimessa in pristino vedi conformità edilizia.

Catastalmente dovranno essere redatte nuove planimetrie aggiornate nel caso di ammissibilità di sanatoria:	€ 500,00
diritti catastali nuove planimetrie:	€ 50,00

---

Oneri Totali:	<b>€ 550,00</b>
---------------	-----------------

N.B. le schede catastali dovranno essere aggiornate solo nel caso di ammissibilità di sanatoria edilizia

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

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **C.E. 7729 DEL 24/01/2002**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE PREVIA DEMOLIZIONE

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 21/03/2001 al n. di prot. 5813

Rilascio in data 29/01/2002 al n. di prot.

Numero pratica: **DIA 26770/03 DEL 02/12/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA PER OPERE INTERNE

Per lavori: DIA PER OPERE INTERNE GIA' ESEGUITE

Rilascio in data 15/01/2004 al n. di prot. 0000898

Numero pratica: **DIA 898/04 DEL 15/03/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA PER ESECUZIONE VARIANTE

Per lavori: ESECUZIONE VARIANTE DI OPERE DI RECINZIONE E DI SISTEMAZIONE ESTERNE GIA' IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Presentazione in data 12/03/2004 al n. di prot. 5912

Rilascio in data 15/03/2004 al n. di prot.

Numero pratica: **AGIBILITA' PRAT 7729 - DEL 01/04/2004**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: AGIBILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE PREVIA DEMOLIZIONE

Presentazione in data 15/03/2004 al n. di prot. 6157

Rilascio in data 01/04/2004 al n. di prot. 7729

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono stati ricavati al piano primo destinato progettualmente a soffitta praticabile non abitabile , una stanza e un bagno. le altezze medie sono difformi da quanto da progetto

Regolarizzabili mediante:

demolizioni delle partizioni interne e ricostituzione dell'altezza autorizzata

demolizione delle partizioni e conferimento a discarica: € 8.000,00

modifica del solaio di interpiano per riportare ad altezza autorizzata: € 3.500,00

---

Oneri Totali: € **11.500,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	PIANO REGOLATORE GENERALE
<b>In forza della delibera:</b>	Delibera di Consiglio Comunale n 70 del 16/12/2019. P.A.T. è stato approvato in data 06/09/2011, con delibera della Giunta Provinciale n 113 del 14/09/2011; pubblicato nel B.U.R. Veneto n 79 in data 2
<b>Zona omogenea:</b>	C1 E PARZIALMENTE IN AREA A SEDE STRADALE
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Nelle zone C1 si applica l'indice di densità fondiaria. Tipologia: edifici di tipo isolato a carattere unifamiliare oppure a schiera, sono ammessi in caso di previsioni planivolumetriche anche edifici in linea. Densità fondiaria massima = IF = 1,00 mc/mq.; Densità fondiaria minima = IF = 0,75 mc/mq.; Indice di copertura fondiario = 33% area del lotto; Altezza massima = ml. 8,50; Numero massimo dei piani = 2, oltre al piano terra destinato ad autorimessa, è ammesso un piano completamente interrato; Lunghezza massima delle fronti per gli edifici a schiera = ml. 50,00; Distanza minima dei fabbricati dai confini = ml. 5,00; 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 minima dalla strada = ml. 5,00; Nel caso di fabbricati fronteggianti le vie pubbliche di interesse commerciale - direzionale, individuate come gli assi viari principali di una frazione, l'altezza massima è fissata in ml. 9,70 ed il numero massimo dei piani in tre, compreso il piano terra da destinarsi ad esercizi commerciali - direzionali o a residenza. Le superfici scoperte devono essere sistemate a giardino o ad orto per le parti non pavimentate.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO

<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	1,00 mc/mq
<b>Rapporto di copertura:</b>	33%
<b>Altezza massima ammessa:</b>	8,50 ml
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

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

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto LOTTO 003: APPARTAMENTO IN DUPLEX CON MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE**

Trattasi di unità abitativa costituita da soggiorno, bagno e camera, con sottotetto praticabile non abitabile, avente altezza media difforme dall'autorizzato e dove sono state ricavate senza titolo una stanza e un bagno.

L'unità è posta all'angolo nord/ovest di un edificio plurifamiliare per 8 alloggi, è dotata al piano interrato di magazzino e garage accessibile dalla rampa carraia condominiale e dalle scale in comune col vicino alloggio sub. 2. L'alloggio, prospetta ad ovest e a nord su piccola area di giardino esclusivo, quindi sulla via pubblica. La costruzione risale ai primi anni 2000, avendo ottenuto certificato di agibilità nel 2004. Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione, con serramenti coibentati a doppio vetro, pavimentazioni in mattonelle di gres, rivestimenti in ceramica per il bagno e listoni in legno per la camera; pareti intonacate e dipinte.

Superficie complessiva di circa mq **157,89**

È posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per la zona praticabile

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

di cui fuori terra n. 2

di cui interrati n. 1

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'alloggio è distribuito al piano terra e primo di un edificio plurifamiliare per 8 unità, è costituito da soggiorno di 20,72 mq. disimpegno di mq. 1,70, bagno di mq. 4,59 e camera di mq. 14,44. Soggiorno e camera sono dotate di loggia della profondità di ml. 1,20 avente una superficie complessiva di mq. 9,12. Al piano primo è presente una soffitta di mq. 42,50 Al piano interrato, a cui si accede mediante scala comune con l'alloggio confinante, si trovano magazzino di mq. 14,50 e garage di mq. 17,25 accessibili anche da rampa e corsia condominiale. L'unità è dotata di scoperto esclusivo sui fronti ovest e nord per una superficie complessiva di mq. 98,00, tale area è delimitata internamente da un rete su paletti in ferro e

verso strada da recinzione in calcestruzzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage e magazzini	sup lorda di pavimento	38,00	0,60	22,80	€ 1.100,00
portici	sup lorda di pavimento	9,80	0,35	3,43	€ 1.100,00
residenza (locali principali)	sup lorda di pavimento	59,97	1,00	59,97	€ 1.100,00
sottotetto	Sup. lorda a pavimento	50,12	0,60	30,07	€ 1.100,00
		<b>157,89</b>		<b>116,27</b>	

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: suburbana / STIGLIANO- VETERNIGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario:

da 15/2/1970 al 07/09/1977

██████████ per la quota di 1/2 - Piena Proprietà

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

a rogito di ██████████ in data 15/12/1970, ai nn. 2036.

dal 07/09/1977 ad oggi

██████████ per la quota di 1/1 - Piena Proprietà

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

a rogito di ██████████ data 07/09/1977, ai nn. 10616;

trascritto a Padova, in data 23/09/1977, ai nn. 14163/1008.

### Identificativo corpo: APPARTAMENTO IN DUPLEX CON MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE

Abitazione di tipo civile [A2]

sito in Santa Maria Di Sala (VE), via Pianiga, 1

**Occupato** con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2018 per l'importo di euro 540,00 con cadenza mensile

Registrato a VENEZIA 2 il 09/10/2018 ai nn.8586

Tipologia contratto: 4+4

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/08/2025

Data di rilascio: 28/02/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

## 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:

##### - PIGNORAMENTO

a favore di [REDACTED];

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA  
in data 13/03/2024 ai nn. 1503  
trascritto a PADOVA in data 11/04/2024 ai nn. 13271/9426;

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

##### - IPOTECA VOLONTARIA

a favore di [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;

A rogito di [REDACTED] in data 25/09/2002 ai nn. 107490;

Iscritto a PADOVA in data 03/10/2002 ai nn. 41040/8342;

##### - IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 245.000,00; Importo capitale: € 182.121,27;

A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 07/09/2018 ai nn. 6713/2018;

Iscritto a PADOVA in data 08/06/2020 ai nn. 17027/3147;

##### - IPOTECA CONC AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

a favore di [REDACTED]

Derivante da: AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 108.671,70; Importo capitale: € 54.335,85;

A rogito di [REDACTED] in data 20/09/2018 ai nn. 1779/11918;

Iscritto a PADOVA in data 25/09/2018 ai nn. 36637/6818

##### - IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 13.505,21; Importo capitale: € 11.915,21;  
A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 18/05/2015 ai nn. 1098;  
Iscritto a PADOVA in data 24/01/2024 ai nn. 2813/432

**- IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;  
A rogito di [REDACTED] in data 25/09/2022 ai nn. 107490;  
Iscritto a PADOVA in data 19/08/2022 ai nn. 35724/7126

**- IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di [REDACTED];  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 162.648,50; Importo capitale: € 160.000,00;  
A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 28/03/2023 ai nn. 755/2023;  
Iscritto a PADOVA in data 15/04/2024 ai nn. 13712/2098

**6.2.2 Pignoramenti: vedi 6.1.1.**

**6.3 Misure Penali: nessuna da quanto verificabile**

**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:** l'immobile non è costituito in condominio.

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

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

**Millesimi di proprietà:** /

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

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

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

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

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Ai fini della stima dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del valore mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con immobili aventi consistenza e caratteristiche

analoghe, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano noti i prezzi di mercato ( comparabili) procedendo mediante assestamenti del valore al fine di evidenziare le peculiarità specifiche dell'immobile valutando. Ai fini della presente valutazione sono stati considerati in maniera specifica:

- la costruzione
- il grado di finitura
- la consistenza
- la vetustà
- lo stato manutentivo
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- le condizioni del mercato immobiliare

Detta analisi sarà condotta sulla base di atti di trasferimento noti per immobili compravenduti nella stessa zona, rogati in tempi recenti, raffrontati ai parametri desunti dalle principali agenzie immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PADOVA;  
 Uffici del registro di VENEZIA;  
 Ufficio tecnico di SANTA MARIA DI SALA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 abitazioni in stabili di fascia media min. €1164/mq/max € 1453/mq  
 OMI Agenzia delle Entrate Venezia –  
 Abitazioni Civili - stato conservativo normale € 1100-1300/mq.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### LOTTO 003:

**APPARTAMENTO IN DUPLEX CON MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE.  
 Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.897,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	59,97	€ 1.100,00	€ 65.967,00
magazzini e garage	22,80	€ 1.100,00	€ 25.080,00
sottotetto	30,07	€ 1.100,00	€ 33.077,00
portici e logge	3,43	€ 1.100,00	€ 3.773,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 127.897,00
Valore complessivo intero	€ 127.897,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.897,00
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 127.897,00</b>

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
LOTTO 003: APPARTAMENTO IN DUPLEX CON MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE	Abitazione di tipo civile [A2]	116,27	€ 127.897,00	€ 127.897,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.050,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.319,00
Iscrizione di ipoteca - Conc amministrativa/riscossione	€ 638,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - In rinnovazione	€ 1.894,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 908,00

**Totale costi di cancellazione: € 5.641,00**

N.B.: i costi di cancellazione rimarranno a carico della procedura, pertanto, non verranno detratti dal valore di stima e il loro importo verrà computato al momento della cancellazione sui valori effettivi

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 115.847,00

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
Indice di prestazione energetica: D

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
<b>APPARTAMENTO IN DUPLEX CON MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE</b>	<b>€ 115.847,00</b>

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

doc.1	DOCUMENTI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO
doc.2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
doc.3	ESTRATTO MAPPA
doc.4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE - PLANIMETRIE
doc.5	DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
doc.6	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
doc.7	TITOLI AUTORIZZATIVI DELLA COSTRUZIONE
doc.8	RISPOSTA A.D.E. RELATIVA ALLA PRESENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO
doc.9	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 03

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita:

**VENDITA SOGGETTA A IMPOSTA DI REGISTRO****Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	<b>003</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>APPARTAMENTO IN DUPLEX CON MAGAZZINO E GARAGE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE:</b> 1/1 di ██████████ Piena proprietà
Identificativo catastale	<u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  foglio 8, particella 1418, subalterno 1, indirizzo VIA PIANIGA, piano T-1, comune SANTA MARIA DI SALA, categoria A/2, classe 1, consistenza 3, superficie 65 m <sup>2</sup> , rendita € 139,44  foglio 8, particella 1418, subalterno 10, indirizzo VIA PIANIGA, piano S1, comune SANTA MARIA DI SALA, categoria C/6, classe 7, consistenza 31 m <sup>2</sup> , superficie 26 m <sup>2</sup> , rendita € 57,64
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 115.847,00</b>

Data generazione:  
16-10-2024 08:10L'Esperto alla stima  
**Arch. Chiara Scapin**  
(documento firmato digitalmente)