

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **161/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2026

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa **Anna Battaglia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamento piano terra

con garage al piano interrato e posto auto scoperto



Esperto alla stima: Arch. Paolo Novaselich
Studio in: Via Eraclea 5/h - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0039.345.5397926
Email: pnovas@me.com
Pec: paolo.novaselich@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Descrizione generica dei

beni pignorati: **Appartamento** al piano terra con corte esclusiva con **garage** al piano interrato e posto auto scoperto

Identificativo Lotto 001: **N.C.E.U. - Foglio 22**

Mappale **976** - Subalterno **5** - appartamento A/2

Mappale **976** - Subalterno**13** – garage C/6

Mappale **976** - Subalterno**18** – posto auto scoperto C/6

Ubicazione del bene: Via Pietro Mascagni n. 16 - Scorzè (VE)

Quota e tipologia del diritto [REDACTED] [REDACTED] - piena proprietaria per l'intero

Codice Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Gravami e Oneri:

- *Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto di mutuo a rogito Notaio De Cristofaro Filippo in data 16/07/2007 rep. 19269/3077 iscritta a Padova il 19/07/2007 ai nn. 39760/9900; Importo ipoteca: € 183.000,00 - Importo capitale: € 122.000,00; Durata anni 30 - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima; A margine della suddetta iscrizione, in data 11/11/2008, vi è annotazione n. 9448 ad iscrizione surroga art. 8 comma 2 del d.l.7/2007;*

- *Pignoramento a favore di Ing Bank N.V. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario corte d'appello di Venezia del 20/06/2025 rep. 3569 trascritto a Venezia il 05/08/2025 ai nn. 31848/22189; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

Valore lotto:

Valore della quota pignorata di 1/1 al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova: €. **178.000,00**

Indice

Quesito n. 1	<i>Completezza dei documenti di cui ex art. 567 c.p.c.</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 2	<i>Generalità, codice fiscale e regime patrimoniale</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3	<i>Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3.1.	<i>Ubicazione</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3.2.	<i>Identificazione e regolarità catastale</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3.3.	<i>Formazione dei lotti di vendita</i>	<i>Pag.</i>	8
Quesito n. 3.4.	<i>Descrizione sommaria della località e ubicazione</i>	<i>Pag.</i>	8
Quesito n. 3.5.	<i>Descrizione del compendio pignorato</i>	<i>Pag.</i>	8
Quesito n. 4	<i>Regolarità urbanistica - descrizione</i>	<i>Pag.</i>	10
Quesito n. 5	<i>Stato di possesso, proprietà, provenienza</i>	<i>Pag.</i>	11
Quesito n. 6	<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>Pag.</i>	11
Quesito n. 7	<i>Spese di gestione e manutenzione – cause in corso</i>	<i>Pag.</i>	12
Quesito n. 8	<i>Valutazione dei beni</i>	<i>Pag.</i>	12
Quesito n. 8 bis	<i>Verifica classamento energetico</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 9	<i>Valutazione della quota (ove trattasi di quota indivisa)</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 10	<i>Elenco Allegati</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 11	<i>I.V.A. ed imposta di registro</i>	<i>Pag.</i>	14
Quesito n. 12	<i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	<i>Pag.</i>	14

Premessa

Con ordinanza in data 25.09.2025, notificata a mezzo pec il 25.09.2025, il G.E. dott.ssa Anna Battaglia nominava il sottoscritto Novaselich arch. Paolo con studio in San Donà di Piave (VE) via Eraclea n. 5/h, iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia con il n. 1750, Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di rapporto di valutazione nell'esecuzione pendente avanti il Tribunale di Venezia n. **161/25** e precisamente:

- in data 25/09/2025, il sottoscritto C.T.U. veniva incaricato, in sostituzione dell'arch. Zamparutti, di stimare gli immobili pignorati in capo all'esecuzione **161/2025**;
- in pari data, il sottoscritto C.T.U., effettuava il giuramento telematico di rito;
- in data 03/10/2025, il sottoscritto C.T.U. presentava a mezzo mail, al Comune di Scorzè, richiesta di accesso atti e titoli edilizi;
- in data 12/11/2025, il sottoscritto C.T.U. effettuava l'accesso presso l'immobile pignorato, alla presenza del custode delegato, procedendo all'ispezione dei luoghi e provvedendo ad un preciso rilievo diretto e fotografico degli stessi;
- successivamente, il sottoscritto C.T.U. procedeva a verifiche di mercato con agenti immobiliari ed esperti in compravendite di beni similari;

contestualmente alle premesse il sottoscritto C.T.U. procedeva alla stesura di rapporto di valutazione sui seguenti quesiti:

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

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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;
- 8 b Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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.

ASSUNZIONI

Ove non diversamente indicato, l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni previa verifica in sede di sopralluogo ed inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura nelle condizioni di stato e di diritto in essere al momento delle verifiche effettuate.

Relativamente agli immobili nel loro complesso, ma con particolare riferimento agli impianti esistenti, si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria pari al 5% dal valore di stima dello specifico bene in compensazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziaria.

Le valutazioni qui riportate hanno carattere puramente tecnico e descrittivo. Non costituiscono certificazione di conformità urbanistica o catastale né sostituiscono alcun accertamento ufficiale da parte degli uffici competenti. Eventuali verifiche più approfondite o invasive, necessarie per confermare la regolarità edilizia e catastale, dovranno essere eseguite a cura dell'aggiudicatario o su richiesta dell'Autorità Giudiziaria

L'esperto stimatore dichiara inoltre che l'indicazione della possibilità di eventuali sanatorie e la stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.

L'esperto stimatore richiama tutto quanto riportato nella "LINEE GUIDA IN MATERIA DI BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI"- approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura con delibera dell'11/10/2017 con particolare riferimento a quanto indicato nell'Allegato 4 - "Ordinanza di delega delle operazioni di vendita":

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di già tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come Integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse

Beni in **Scorzè (VE)**
Via P. Mascagni 16

Appartamento al piano terra con corte esclusiva, **garage** al piano interrato e **posto auto** scoperto

Risposta al primo punto del quesito

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

Al fascicolo dell'esecuzione risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria relativa agli immobili pignorati ex. Art. 567, comma 2 c.p.c., prodotta dal Notaio Vincenzo Calderini in Maddaloni (CE) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 05/08/2025

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati - Descrizione del bene - Consistenza

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Identificativo corpo: trattasi di appartamento al piano terra con corte esclusiva, garage al piano interrato e posto auto scoperto facente parte del condominio "Villa Gioia"

Quota colpita dal pignoramento: il pignoramento, trascritto a Venezia il 05/08/2025 ai nn. 31848/22189, colpisce i seguenti beni in Comune di Scorzè - Via P. Mascagni n. 16: N.C.E.U. - Foglio **22** Mappale **976** Sub. **5**, sub. **15** e sub. **18** - appartamento, garage e posto auto - piena proprietà per 1/1

3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE:

Abitazione di tipo popolare (A2) con garage e posto auto (C/6) siti in Scorzè (Ve) - Via P. Mascagni

Identificati al catasto Fabbricati: Scorzè (Ve) - Via P. Mascagni

abitazione Foglio **22** - Mappale **976** - Sub. **5** - Piano T - Cat. A/2 - Cl. 4 - Con. 5,5
Sup. 95 - rendita €. 497,09

garage Foglio **22** - Mappale **976** - Sub. **13** - Piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 3 - Con. 26
Sup. 30 - rendita €. 38,94

posto auto Foglio **22** - Mappale **976** - Sub. **18** - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 1 - Con. 12
Sup. 12 - rendita €. 12,39

Intestati:

piena proprietà per la quota di 1/1

Note: le planimetrie catastali appaiono aggiornate e corrispondenti allo stato di fatto

di accesso ai garage. L'area scoperta, completamente recintata e piantumata a verde, ha una superficie di circa mq 240. Lungo il lato sud è presente una casetta da giardino per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo (si veda il paragrafo relativo alla conformità edilizia).

Condizioni generali e criticità:

L'appartamento risulta luminoso, con spazi interni contenuti ma ben distribuiti, idonei ad ospitare una coppia con due figli. Lo scoperto esterno, esposto ad est, recintato e piantumato a verde, costituisce un valore aggiunto e risulta fruibile grazie alle ampie portefinestre della zona giorno.

Tra le criticità principali, si segnala:

- la presenza di umidità, presumibilmente di risalita, nell'angolo sud/ovest della camera matrimoniale, a livello del pavimento (vedi foto 17 e 18), richiederà un intervento di ripristino previo accertamento delle cause.

Finiture ed impianti:

Considerata la data di costruzione (primi anni 2000), le finiture risultano recenti e di media qualità:

- Pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno;
- Pavimenti in listelli di legno nelle camere;
- Pareti intonacate al civile; con alcune porzioni decorate (ingresso e camera matrimoniale);
- Rivestimenti dei bagni in piastrelle fino ad h=2.40 m;
- Serramenti esterni in legno con vetrocamera ed oscuranti a battente in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas (marca BAXI, sostituita circa 9 anni fa secondo quanto riferito dalla sig.ra ██████████ ██████████, già convivente con il debitore esecutato) collocata sotto il portico all'interno del setto perimetrale, e radiatori in acciaio smaltato installati in tutti i vani.

È presente inoltre un vecchio condizionatore, con unità esterna e split posizionato nel disimpegno della zona notte

Note:

Ai fini della presente stima si precisa che il funzionamento degli impianti idrico ed elettrico è stato verificato esclusivamente a vista, in quanto eventuali controlli tecnici approfonditi richiederebbero tempi e costi incompatibili con la presente procedura.

La sig.ra ██████████ ██████████ ha comunque dichiarato la piena funzionalità degli impianti, dei quali non sono state reperite le certificazioni. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere, se del caso, alla messa a norma o al ripristino secondo la normativa vigente.

Non è stato reperito l'A.P.E.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie lorda

Premesso che la superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, la consistenza del compendio è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 12/11/2025 con successiva puntuale restituzione grafica allegata al sub. 13.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	S.L.P.	84,78	1,00	84,78
terrazzo e portico	S.L.P.	19,85	0,30	5,96
garage	S.L.P.	30,86	0,50	15,45
		135,49		106,19

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

- C.E. n. 6980/2001
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato per 50 alloggi
Rilascio in data 16/06/2001

- D.I.A. n. 4915/UT del 26/09/2002
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: D.I.A. in variante alla C.E. 6980/2001
Per lavori: allargamento rampa accesso garage ed opere interne

- Abitabilità n. 4915/UT del 19/11/2002

4.1.1 Conformità edilizia:

In data 12/11/2025 è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico diretto, alla presenza dell'esecutato e del custode delegato, con successiva restituzione grafica (allegato al sub. 13). In esito a tale attività sono state riscontrate:

- lievi discrepanze dimensionali rispetto a quanto rappresentato nella D.I.A. in variante n. 4915 UT. Tali differenze risultano tuttavia contenute entro la soglia di tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- modifiche interne consistenti in:
 - demolizione del setto di separazione tra ingresso, cucina e soggiorno;
 - diversa dimensione dei due bagni ottenuta traslando le pareti adiacenti

il tutto senza aumento di volume o superficie complessiva e come rappresentato nei grafici di rilievo.

Si segnala inoltre che, lungo il confine sud dell'area scoperta, è presente una casetta da giardino. Non risulta agli atti alcuna D.I.A. relativa alla sua installazione e, ad una prima analisi, la stessa parrebbe non rispettare le distanze regolamentari (distanza dal fabbricato pertinenziale ≥ 3 m - distanza dai confini $\geq 1,5$ m).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia che dovrà essere ripristinata istruendo una S.C.I.A. in sanatoria, per opere interne difformi, con un costo stimato, comprensivo di onorari professionali, sanzione amministrativa e oneri concessori, di circa €. **3.500,00**.

La stima dei costi di sanatoria è meramente informativa e non vincolante; la somma effettiva dipenderà dalla determinazione dell'amministrazione comunale.

Nota: si precisa che non si è proceduto al rilievo puntuale dell'area scoperta né alla verifica analitica delle distanze dai confini, trattandosi di attività che richiederebbero un diverso contesto operativo, con tempi e strumentazione topografica specifica (stazione totale). Tali verifiche potranno essere eseguite, se ritenuto necessario dalle parti o dal Giudice, nell'ambito di successivi approfondimenti tecnici.

4.1.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale per la terraferma
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea: zona residenziale di completamento "B1"
Norme tecniche di attuazione:	Nelle zone B 1 gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 13 e seguenti delle N.T.A.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza

Proprietari ante ventennio e sino al 21/02/2007: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio De Cristofaro Filippo del 10/12/2002 rep. 8571 trascritto a Padova il 17/12/2002 ai nn. 54518/37086 da potere di [REDACTED] per l'intero;

Attuale Proprietario dal 21/02/2007 ad oggi: [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio De Cristofaro Filippo del 21/02/2007 rep. 18964/2801 trascritto a Padova il 01/03/2007 ai nn. 10974/5997 da potere di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½.

Stato di possesso:

L'esecutato ha dichiarato, in occasione dell'accesso, di non abitare nell'immobile pignorato. Tale circostanza risulta confermata dal certificato anagrafico acquisito.

Il compendio pignorato risulta attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], già convivente del debitore esecutato, e dai loro due figli minorenni, circostanza anch'essa confermata dalle risultanze anagrafiche. La sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di essere titolare di un provvedimento di assegnazione dell'immobile pignorato quale casa familiare.

Note:

Si rileva che la relazione notarile ventennale non menziona alcun provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare. Il provvedimento di assegnazione richiamato riguarda tutti gli immobili oggetto del presente rapporto di stima.

Lo stesso risulta trascritto in data 22.01.2024, come da visura presso la competente Conservatoria, e quindi in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 05.08.2025, che ha dato origine al presente procedimento esecutivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene alla data del 05/08/2025

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Nessuno

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

6.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto di mutuo a rogito Notaio De Cristofaro Filippo in data 16/07/2007 rep. 19269/3077 iscritta a Padova il 19/07/2007 ai nn. 39760/9900; Importo ipoteca: € 183.000,00 - Importo capitale: € 122.000,00; Durata anni 30 - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*
A margine della suddetta iscrizione, in data 11/11/2008, vi è annotazione n. 9448 ad iscrizione surroga art. 8 comma 2 del d.l.7/2007

6.2.2 Pignoramenti:

- *Pignoramento a favore di Ing Bank N.V. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario corte d'appello di Venezia del 20/06/2025 rep. 3569 trascritto a Venezia il 05/08/2025 ai nn. 31848/22189; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

6.2.3 Altre trascrizioni:

- *Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario del Tribunale di Venezia in data 09/12/2020 rep. 1688/2021 trascritto a Padova il 22/01/2024 ai nn. 2434/1661 - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

Risposta al settimo punto 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 condominiali scadute ed insolte alla data del 27/11/2025:

Come da comunicazione pervenuta dall'amministratore del Condominio "Villa Gioia" ([REDACTED]) risulta una situazione debitoria pari ad €. 3.338,43 per l'esercizio 2023/2024 ed €. 3.910,65 per l'esercizio 2024/2025 per un totale complessivo debitorio al 27/11/2025 pari ad € **7.249,08** (All. 15)

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni con indicazione dei criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima: superficie lorda

8.1.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;
Uffici del registro di Venezia - Ufficio tecnico di Scorzè;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;
Altre fonti di informazione: sito vendite immobiliari e aste giudiziarie incrociando i valori con i comparabili acquisiti IVS.

8.1.3 Valutazione corpi:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in un regime di libera concorrenza il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare come metodo estimativo il metodo sintetico comparativo in base al valore di mercato. Tale metodo consiste nella ricerca di un valore commerciale unitario di immobili simili a quello oggetto della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti di informazione dirette (agenzie e studi tecnici in zona) sia a fonti informative indirette (Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali dell'Agenzia del Territorio) e per ultimo con il metodo dei comparabili come da standard IVS.

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: 1-2025 - Zona: Suburbana/PESEGGIA E GARDIGIANO

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00 - Valore di mercato max (€/mq): 1.850,00

Stima: per tutto quanto premesso, per quanto emerso dal sopralluogo, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione in precedenza esposti, ed infine, valutata la particolare contingenza economica, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo valutare in €/mq. 1.800,00.= l'immobile oggetto di stima.

Avremo pertanto:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione	84,78	1.800,00	
terrazzo e portico	19,85	1.800,00	

garage	30,86	1.800,00	
Valore complessivo intero	106,19	1.800,00	€. 191.142,00
Riduzione del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:			€. 9.557,10
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia e catastale			€. 3.500,00
Predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica			€. 250,00
Arrotondamento per eccesso			€. 165,10
Valore della quota pignorata (pari all'intero) al netto delle decurtazioni			€. 178.000,00

8.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **178.000,00**

8.1.5 Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€. 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€. 294,00
Totale costi di cancellazione:	€. 329,00

Risposta al quesito 8 bis*Verifica del classamento energetico*

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Risposta al nono punto del quesito*Verifica della divisibilità del bene*

Giudizio di comoda divisibilità: non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito*Elenco Allegati*

1. Cartografia di inquadramento territoriale con individuazione del lotto oggetto di stima;
2. Estratto di mappa al N.C.E.U.;
3. Visura attuale per soggetto in ditta [REDACTED];
4. Elenco dei subalterni assegnati;
5. Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati;
6. Copia planimetria catastale - Fg. 22 - Map. 976 - Sub. 5 (abitazione);
7. Copia planimetria catastale - Fg. 22 - Map. 976 - Sub. 13 (garage);
8. Copia planimetria catastale - Fg. 22 - Map. 976 - Sub. 13 (posto auto);
9. Concessione Edilizia n. 6980 del 16/06/2001 in ditta [REDACTED];
10. D.I.A. in variante n. 4915/UT del 26/09/2002 in ditta [REDACTED];
11. Permesso di Abitabilità n. 4915/UT del 19/11/2002;
12. Elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 4915/UT del 26/09/2002;
13. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 12/11/2025;
14. Estratto di P.R.G. e N.T.A.;
15. Estratto pendenze condominiali al 27/11/2025;
16. Copia atto di provenienza Notaio Filippo De Cristofaro del 21/02/2007 rep. 18964;
17. Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito*Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro***Regime fiscale della vendita:** la vendita non è soggetta ad iva**Risposta al dodicesimo punto del quesito***Schema identificativo dei beni da porre all'asta*

Lotto	Appartamento al piano terra con corte esclusiva, garage al piano interrato e posto auto esclusivo al piano terra Comune di Scorzè (VE) - Pietro Mascagni n. 16 - interno 1
Diritto reale staggito	piena proprietà degli immobili
Quota di proprietà	Piena proprietà
Identificativo catastale	Comune di Scorzè - Via P. Mascagni n. 16 N.C.E.U. Foglio 22 - Map. 976 Sub. 5 - Piano T - Cat. A/2 - Cl. 4 - Con. 5,5 N.C.E.U. Foglio 22 - Map. 976 Sub. 13 - Piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 3 - Con. 26 N.C.E.U. Foglio 22 - Map. 976 Sub. 18 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 1 - Con. 12 Intestati: [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1
Valore	Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 178.000,00
Avvertenze	Vedasi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nella presente relazione

Data generazione: 03/12/2025

L'Esperto alla stima

Arch. Paolo Novaselich

