

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

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **50/2022**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni [REDACTED]

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

**Lotto 001 - Abitazione**

**Esperto alla stima:** Arch. Francesco Abbruscato  
**Codice fiscale:** BBRFNC58A13L736I  
**Studio in:** Via Frassinelli 5 5 - 30030 Maerne di Martellago  
**Telefono:** 041640067  
**Email:** info.gaaag@gmail.com  
**Pec:** francesco.abbruscato@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Guglielmo Pepe 5 - Caltana - Santa Maria Di Sala (VE) - 30036

**Descrizione generica:** Unità immobiliare unifamiliare di ampie dimensioni con scoperto pertinenziale.

**Identificativo Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo Abitazione:** Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: Caltana, VIA G. PEPE

### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 178.000,00; Importo capitale: € 150.322,23; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio in data 06/06/2011 ai nn. 21818/4398

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: 0420 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 2.323.480,58; Importo capitale: € 1.161.740,29; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio in data 01/02/2016 ai nn. 2469/433

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio in data 11/03/2022 ai nn. 9490/6306;

**Corpo Garage:** Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: Caltana, VIA G. PEPE

### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Stato Civile [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[REDACTED] Tipologia del diritto: piena Proprietà

### Gravami e Oneri

**Corpo Terreno pertinenziale:** Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: Caltana, Via Guglielmo Pepe

### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Stato Civile:

Regime Patrimoniale

#### Eventuali comproprietari:

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Gravami e Oneri

#### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€133.837,35**

## Sommario

**Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.**

**Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.**

#### Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali compe-

- tenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
  6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
      - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
      - atti di asservimento urbanistici
      - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
      - altri pesi e limiti d'uso
    2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
      - iscrizioni
      - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
  7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
  10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
  11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
  12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

Su incarico del G.E. [REDACTED] il sottoscritto perito veniva nominato CTU in data 06/05/2022 nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 50/2022, promossa da [REDACTED].  
In data 30/06/2022 prestava giuramento di rito in via telematica.

La procedura di pignoramento in epigrafe riguarda un immobile in SANTA MARIA DI SALA (VE). In data 29/08/2022 il CTU si recava presso l'immobile pignorato alla presenza dell'esecutato e dell'Avvocato Valentina Ceolin, nominato custode nella suddetta procedura esecutiva del Tribunale di Venezia. Nell'occasione, veniva realizzato un rilievo metrico di riscontro e rilievo fotografico dell'unità immobiliare sita in SANTA MARIA DI SALA (VE). – Via Pepe 5, foglio 22 particella 345 subalterni 1 - 2. Visti gli atti di causa, tutto ciò premesso e provveduto agli opportuni accertamenti documentali presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia - Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Venezia - Padova - Catasto Terreni/Fabbricati, Comune di Santa Maria di Sala - Settore Anagrafe e Stato Civile, Demografici, Settori Edilizia Privata ed Urbanistica), il sottoscritto perito dà, di seguito, risposta ai quesiti posti:

**Beni in Santa Maria Di Sala (VE)**  
**Località/Frazione Caltana**  
**Via Guglielmo Pepe 5**

**Lotto: 001 - Abitazione**

### **Risposta al primo punto del quesito**

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

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

Codice fiscale:

[REDACTED]

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

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

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

La zona in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento è posta nell'area Sud del territorio di Santa Maria di Sala, in località Caltana, in prossimità del suo limite amministrativo, confinante con il comune di Pianiga. Nello specifico essa è identificabile nell'ambito compreso tra i Comuni di Villanova di Camposampiero ad ovest, Mirano con la frazione di Scaltenigo ad est, Pianiga a Sud e il capoluogo (Santa Maria di Sala) a nord. Trattasi di una zona in buona parte urbanizzata, periferica rispetto al centro del capoluogo comunale da cui dista circa 3 km, caratterizzata dalla presenza di zone agricole e zone residenziali edificate lungo le strade, composte prevalentemente da abitazioni uni-bifamiliari e talune case a schiera anche di recente costruzione o ristrutturazione. Nelle zone si trovano solo alcuni servizi primari dovendosi per tutti gli altri far riferimento al capoluogo. Quartiere residenziale che seppur di antiche origini, il centro di Caltana è all'incrocio di un cardo con un decumano, si presenta oggi privo di un disegno urbanistico. Lo sviluppo residenziale risale al decennio tra il 1970 e il 1980 con ben 116 nuovi edifici. Come servizi scolastici, Caltana può contare su una scuola primaria, mentre per le secondarie e superiori si deve far riferimento a Mirano – Padova e Venezia

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Mirano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco di Villa Farsetti.

**Attrazioni storiche:** Vialla Farsetti.

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: Caltana, VIA G. PEPE  
Casa unifamiliare a due piani fuori terra e soprastante sottotetto, garage pertinenziale e giardino esclusivo su fabbricato.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà

[REDACTED] Diritto di: Proprietà

[REDACTED] foglio 22, particella 345, subalterno 1,  
scheda catastale [REDACTED] indirizzo VIA GUGLIELMO PEPE, piano TERRA  
- PRIMO, comune SANTA MARIA DI SALA, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 VANI,  
superficie 239, rendita € 645,57

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo:** Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione:  
Caltana, VIA G. PEPE

Garage posizionato al piano terra

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione

Diritto di: Proprietà

Diritto di: Proprietà

Diritto di: Proprietà

foglio 22, particella 345, subalterno 2,  
indirizzo VIA GUGLIELMO PEPE, piano TERRA, comune SANTA MARIA DI SALA, categoria C/6,  
classe 6, consistenza 25 m2, superficie 28 m2, rendita € 38,73

**Identificativo corpo:** Terreno pertinenziale.

Sito in Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: Caltana, Via Guglielmo Pepe  
Il terreno in oggetto è un'area in proprietà a servitù pubblica in quanto questa è sede della via pubblica di accesso ai fabbricati, oggi Via Guglielmo Pepe

**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile

Regime Patrimoniale:

**Eventuali comproprietari:**

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Diritto di: Proprietà

Diritto di: Proprietà

Diritto di: Proprietà

sezione censuaria SANTA MARIA DI  
SALA, foglio 22, particella 347, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 140 mq.  
reddito dominicale: € 1,22, reddito agrario: € 0,72

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE



Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 21/01/1975 a [REDACTED]  
 Rilascio in data 06/02/1975 [REDACTED]  
 Abitabilità/agibilità in data 28/09/1978 a [REDACTED]

NOTE: Variante n. prot. 510 del 23/09/1975 Variante n. prot. 5365 A 18 TRIS del 18/04/1978  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione e Garage e Terreno pertinenziale

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Misure interne ed esterne non conformi al progetto depositato

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Deposito SCIA in sanatoria - spese professionali: € 1.500,00

Pagamento dell'oblazione: € 516,00

Diritti di istruttoria: € 200,00

Deposito nuovo accatastamento: € 700,00

Oneri deposito accatastamento: € 50,00

Oneri Totali: € 2.966,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dal rilievo metrico strumentale effettuato durante il sopralluogo sono emerse delle discrepanze sulle quote relative alla distanza del fabbricato ai confini di proprietà. Alcune piccole differenze nelle misure complanari delle stanze e una riduzione di circa 10 cm per le altezze interne del sottotetto. Queste differenze non creano un aumento del volume ma una leggera diminuzione. Di conseguenza il fabbricato potrà essere sanato con una SCIA in sanatoria e con il pagamento dell'oblazione di 516,00 €

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno pertinenziale

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### **Abitazione in villini [A7]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Governo del Territorio
<b>In forza della delibera:</b>	Approvazione delibera C.C. n. 70 del 16.12.2019

<b>Zona omogenea:</b>	B1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Il testo delle presenti norme proviene dalla variante n. 1 e n. 2 al PI approvate rispettivamente con DCC N. 82 del 26/11/2012 e DCC N. 83 26/11/2012, alla variante n. 3 approvata con DCC N. 18 del 29/04/2014, della variante n. 5 approvata con DCC N. 51 del 29/09/2014, della variante 5bis approvata con DCC N. 50 del 29/09/2014, della variante n. 6 approvata con DCC N. 52 del 29/09/2014, della variante n. 7 approvata con DCC N. 58 21/12/2015 e variante n. 8 approvata con DCC N. 63 del 20/12/2016.
<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	Piano Governo del Territorio
<b>In forza della delibera:</b>	Adozione delibera C.C. n. 46 del 30.09.2019
<b>Zona omogenea:</b>	B1
<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>	1,5 mc/mq
<b>Rapporto di copertura:</b>	40% del lotto
<b>Altezza massima ammessa:</b>	8,50 m

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione****Non necessario per la seguente perizia****Dati precedenti relativi ai corpi: Garage****Non necessario per la seguente perizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno pertinenziale****Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione**

L'edificio, realizzato a metà degli anni settanta, si sviluppa su due piani fuori terra secondo lo stile in voga in quegli anni. Il piano terra occupa tutta la pianta del fabbricato e si sviluppa attorno alla scala centrale interna. Trovano collocazione oltre il garage, una serie di spazi a servizio dell'abitazione principale che si sviluppa al piano primo, e precisamente: un'ampia sala posta a sud est, utilizzata come zona a giorno; un ampio magazzino posto a sud ovest che confina con un bagno con affaccio sul giardino ad est. A confine con il bagno trova collocazione un garage di contenute dimensioni. A ridosso del garage sono collocati tre locali ad uso magazzino. Dal piano terra si sale al piano primo sia attraverso una scala di servizio interna che dalla scala principale di accesso, esterna. La scala esterna sbarca su una terrazza che si sviluppa sul lato sud est del fabbricato. Dalla terrazza si accede al piano attraverso un andito d'ingresso che conduce alla zona giorno costituita dalla cucina e da un'ampia zona a giorno a destinazione pranzo e salotto. Dalla cucina si accede ad un'ampia terrazza posta a nord est. Sempre dall'ingresso, si accede alla zona notte costituita da una camera matrimoniale e due camere singole oltre al bagno. Tutta la zona notte è servita da un corridoio che distribuisce i vari accessi alle camere. Inoltre il corridoio mette in contatto direttamente il piano primo con il piano terra e il piano sottotetto attraverso la scala interna. Questa risulta essere più una scala d'arredo che un vano vero e proprio. Attualmente il tratto che sale al piano sottotetto è sprovvisto di parapetto. Il sottotetto è costituito da due ampie stanze mansardate e una zona non abitabile a soffitta.

L'unità immobiliare è dotata di area scoperta esclusiva di circa 760 m<sup>2</sup>, disposta sui quattro lati, destinata prevalentemente a verde, fatta eccezione per il marciapiede a perimetro del fabbricato e per l'area asfaltata antistante il garage.

Il lotto è delimitato e recintato su tutti i lati e comprende cancello pedonale di ingresso all'abitazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **345,22**

E' posto al piano: Terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Da quanto si è potuto appurare nel corso del sopralluogo e dalle informazioni assunte, la tipologia costruttiva è così riassumibile: fondazioni a trave rovescia, muratura portante in bimattone di laterizio dello spessore di circa 26 cm, solai di interpiano in latero-cemento tipo Bausta con cappa collaborante in cls per uno spessore totale di circa 24 cm, copertura a due falde con struttura in latero cemento e manto in tegole di cemento. La condizione generale del fabbricato indica un

degrado diffuso dovuto alla vetustà dei materiali che lo costituiscono. Come emerge dalla documentazione fotografica, l'immobile, nel tempo non ha beneficiato di alcun intervento di manutenzione straordinaria e i segni del tempo sono evidenti.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il CTU dopo aver eseguito un rilievo metrico di verifica dei beni ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda delle unità immobiliari costituenti il Lotto Unico. I conteggi, in forma analitica, sono riportati nella sottostante tabella "Superfici reali ed equivalenti" relativa agli immobili del Lotto Unico. Le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionati, previa verifica metrico-strumentale delle dimensioni interne e delle altezze. Verifica a vista del distributivo dei locali e delle forometrie interne ed esterne. Si determina infine la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ed interni, applicando anche opportuni coefficienti di riduzione/incremento (rapporti mercantili) per le superfici accessorie (quali garage, locali accessori e di servizio, balconi/terrazze, portici, sottotetti etc.). Nelle valutazioni della superficie commerciale non si è computata la superficie esterna a verde ad uso esclusivo dell'abitazione in quanto ordinariamente presente in tutte le unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima e pertanto il valore di essa è interamente assorbito dal valore medio unitario stimato. Si evidenzia inoltre che il Piano Sottotetto, praticabile ma non abitabile, ha le seguenti altezze medie autorizzate: Altezza minima 2.16 e altezza massima 3.04

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CANTINA	sup lorda di pavimento	134	54,00	0,60	32,40	€ 1.162,70
BAGNO - WC - Piano terra	sup lorda di pavimento	27.12	10,00	1,00	10,00	€ 1.162,00
CUCINA - Piano primo	sup lorda di pavimento	45.93	15,95	1,00	15,95	€ 1.162,70
SOGGIORNO - Piano primo	sup lorda di pavimento	126.43	43,90	1,00	43,90	€ 1.162,70
BAGNO Piano primo	sup lorda di pavimento	19.98	6,94	1,00	6,94	€ 1.162,70
CAMERA Piano primo	sup lorda di pavimento	43.83	15,22	1,00	15,22	€ 1.162,70

CAMERA Piano primo	sup lorda di pavimento	64.54	22,41	1,00	22,41	€ 1.162,70
CAMERA Piano primo	sup lorda di pavimento	42.01	14,59	1,00	14,59	€ 1.162,70
INGRESSO Piano primo	sup lorda di pavimento	71.85	24,95	0,25	6,24	€ 1.162,70
VANO SCALA interno	sup lorda di pavimento	0	7,34	0,25	1,84	€ 1.162,70
LAVANDERIA Piano terra	sup lorda di pavimento	92.5	37,45	0,25	9,36	€ 1.162,70
RIPOSTIGLI Piano terra	sup lorda di pavimento	75.01	30,37	0,25	7,59	€ 1.162,70
CENTRALE TERMICA Piano terra	sup lorda di pavimento	27.63	11,19	0,25	2,80	€ 1.162,70
DISIMPEGNO Piano terra	sup lorda di pavimento	24.55	9,94	0,25	2,49	€ 1.162,70
MANSARDA Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	0	40,97	0,25	10,24	€ 1.162,70
			345,22		201,96	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2022 - Semestre 1

Zona: Santa Maria di Sala

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villa - Unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1300,00

**Accessori:**

Abitazione 1. Terrazza al piano primo	Posto al piano Primo Sviluppa una superficie complessiva di 4.29 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € <b>1246</b>
Abitazione 2. Portico	Posto al piano Primo Sviluppa una superficie complessiva di 38.70 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € <b>15748</b>
Abitazione 3. Sottotetto non abitabile	Posto al piano Sottotetto Sviluppa una superficie complessiva di 56.44 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € <b>6500</b>

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Garage**

**1. Quota e tipologia del diritto**

[Redacted] Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [Redacted] - Stato Civile: [Redacted] Regime Patrimoniale: [Redacted]

**Eventuali comproprietari:**

[Redacted] Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[Redacted] Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **25,76**  
E' posto al piano: Terra  
L'edificio è stato costruito nel: 1978  
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,47 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
GARAGE Piano terra	sup lorda di pavimento	63,63	25,76	0,50	12,88	€ 1.162,70
			25,76		12,88	

#### Descrizione: di cui al punto Terreno pertinenziale

Area di terreno lungo il confine di proprietà a servitù pubblica

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile

Regime Patrimoniale:

#### Eventuali comproprietari:

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dall'impianto [REDACTED]

Diritto di: Proprietà [REDACTED]

2.

dell'impianto [REDACTED]

Diritto di:

Proprietà [REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] in data 19/10/1972, ai nn. 11086/6034; trascritto a Conservatoria di Padova, in data 20/11/1972, ai nn. 16200/12665.

**Titolare/Proprietario: 1.** [REDACTED]

Diritto di: Proprietà [REDACTED]

Diritto di [REDACTED]

(VE) il [REDACTED] Diritto di: Proprietà [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a Venezia, in data 15/01/2019, ai nn. 470.1/2019/VE0005890.

Note: [REDACTED] del 07/08/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
Sede SANTA MARIA DI SALA (VE) - UU Sede VENEZIA (VE) Registrazione Volume 9990 n. 2967 registrato in data 21/12/2018 - [REDACTED] Voltura n. 470.1/2019 - Pratica n. VE0005890 in atti dal 15/01/2019

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione e Garage e Terreno pertinenziale**Identificativo corpo: Abitazione**Abitazione in villini [A7] sito in Santa Maria Di Sala (VE), VIA G. PEPE **Occupato** [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile risulta essere di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

**Identificativo corpo: Garage**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Santa Maria Di Sala (VE), VIA G. PEPE **Occupato** da [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile risulta essere di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

**Identificativo corpo: Terreno pertinenziale**

Sito in Santa Maria Di Sala (VE), Via Guglielmo Pepe

**Altro** Il terreno non è nella disponibilità in quanto oggetto di servitù pubblica



Note: Terreno a servitù pubblica

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: [REDACTED] Importo ipoteca: € 178.000,00; Importo capitale: € 150.322,23; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio in data 06/06/2011 ai nn. 21818/4398

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione e Garage e Terreno pertinenziale

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED] Derivante da: 0420 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 2.323.480,58; Importo capitale: € 1.161.740,29 ; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio in data 01/02/2016 ai nn. 2469/433

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione e Garage e Terreno pertinenziale

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio in data [REDACTED] i nn. 9490/6306;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione e Garage e Terreno pertinenziale

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è oggi in uno stato manutentivo sufficiente. Gli scambi eseguiti nell'ultimo anno sono limitati, nonostante la grande quantità di immobili presenti nel mercato. Ai fini della presente stima per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo, per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona, rapportate con le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili al nuovo per analoga categoria, zona d'insediamento e destinazione d'uso per il periodo utile ad una valida comparazione.

Analizzati i parametri medi di zona per immobili simili per destinazione principale si è giunti ad un valore pari a 1.162,70 €/mq.

Non si è computata la superficie esterna a verde ad uso esclusivo dell'abitazione in quanto ordinariamente presente in tutte le unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima e pertanto il valore di essa è interamente assorbito dal valore medio unitario stimato. La rappresentazione del valore delle singole porzioni di corpo ha il mero significato di attribuire alle stesse un "peso", quota parte dell'intero corpo Lotto Unico sul quale si è effettuata la determinazione del Valore complessivo dei beni da porre in vendita.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;  
Uffici del registro di Padova;  
Ufficio tecnico di Comune di Santa Maria di Sala.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

**Abitazione. Abitazione in villini [A7] con annesso Terrazza al piano primo, con annesso Portico, con annesso Sottotetto non abitabile**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 250.000,00.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è oggi in uno stato manutentivo sufficiente. Gli scambi eseguiti nell'ultimo anno sono limitati, nonostante la grande quantità di immobili presenti nel mercato. Ai fini della presente stima per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo, per

il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona, rapportate con le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili al nuovo per analoga categoria, zona d'insediamento e destinazione d'uso per il periodo utile ad una valida comparazione.

Analizzati i parametri medi di zona per immobili simili per destinazione principale si è giunti ad un valore pari a 1.162,70 €/mq.

Non si è computata la superficie esterna a verde ad uso esclusivo dell'abitazione in quanto ordinariamente presente in tutte le unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima e pertanto il valore di essa è interamente assorbito dal valore medio unitario stimato.

La rappresentazione del valore delle singole porzioni di corpo ha il mero significato di attribuire alle stesse un "peso", quota parte dell'intero corpo Lotto Unico sul quale si è effettuata la determinazione del Valore complessivo dei beni da porre in vendita.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	32,40	€ 1.162,70	€ 37.671,48
BAGNO - WC - Piano terra	10,00	€ 1.162,00	€ 11.620,00
CUCINA - Piano primo	15,95	€ 1.162,70	€ 18.545,07
SOGGIORNO - Piano primo	43,90	€ 1.162,70	€ 51.042,53
BAGNO Piano primo	6,94	€ 1.162,70	€ 8.069,14
CAMERA Piano primo	15,22	€ 1.162,70	€ 17.696,29
CAMERA Piano primo	22,41	€ 1.162,70	€ 26.056,11
CAMERA Piano primo	14,59	€ 1.162,70	€ 16.963,79
INGRESSO Piano primo	6,24	€ 1.162,70	€ 7.255,25
VANO SCALA interno	1,84	€ 1.162,70	€ 2.139,37
LAVANDERIA Piano terra	9,36	€ 1.162,70	€ 10.882,87
RIPOSTIGLI Piano terra	7,59	€ 1.162,70	€ 8.824,89
CENTRALE TERMICA Piano terra	2,80	€ 1.162,70	€ 3.255,56
DISIMPEGNO Piano terra	2,49	€ 1.162,70	€ 2.895,12
MANSARDA Piano sottotetto	10,24	€ 1.162,70	€ 11.906,05
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 250.000,00
Valore corpo			€ 250.000,00
Valore accessori			€ 23.494,00
Valore complessivo intero			€ 273.494,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.747,00
Valore di stima			€ 0,00

#### **Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.975,58.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE Piano terra	12,88	€ 1.162,70	€ 14.975,58
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.975,58
Valore corpo			€ 14.987,79
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.987,79
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.493,90
Valore di stima			€ 0,00

**Terreno pertinenziale.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione in villini [A7] con annesso Terrazza al piano primo, con annesso Portico, con annesso Sottotetto non abitabile	201,96	€ 273.494,00	€ 136.747,00
Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,88	€ 14.987,79	€ 7.493,90
Terreno pertinenziale		0,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 14.424,09
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 2.966,00

e/o catastale:

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non risulta divisibile, le due unità che lo compongono: garage ed abitazione, per la presenza dei vari accessi e della disposizione della scala interna presentano vari punti di promiscuità che rendono impossibile un eventuale frazionamento delle unità immobiliari  
Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Abitazione**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 845,00
Iscrizione di ipoteca - Conc.amministrativa/riscossione	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.139,00**

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

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

**€ 133.837,35**

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

**Identificativo corpo: Abitazione**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Identificativo corpo: Garage**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Identificativo corpo: Terreno pertinenziale**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Abitazione	136.747,00
Garage	7.493,90

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non risulta divisibile, le due unità che lo compongono: garage ed abitazione, per la presenza dei vari accessi e della disposizione della scala interna presentano vari punti di promiscuità che rendo impossibile un eventuale frazionamento delle unità immobiliari

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica****ALLEGATO 2 - Tavola grafica Stato Licenziato - Stato rilevato****ALLEGATO 3.1 - Licenza Edilizia****ALLEGATO 3.2 - Documentazione edilizia-urbanistica****ALLEGATO 4 - Documentazione catastale****ALLEGATO 5 - Conservatoria****ALLEGATO 6 - Anagrafe****Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Vendita esenta da IVA**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Abitazione:</b> [REDACTED] - Piena proprietà <b>Corpo Garage:</b> [REDACTED] - Piena proprietà <b>Corpo Terreno pertinenziale:</b> [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Abitazione:</b> Identificato al catasto Fabbricati: 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) [REDACTED] Diritto di: Proprietà per [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà (CF [REDACTED]) [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4, foglio 22, particella 345, subalterno 1, scheda catastale 11/05/1979, prot. n. 000001090, indirizzo VIA GUGLIELMO PEPE, piano TERRA - PRIMO, comune SANTA MARIA DI SALA, categoria A/7, classe 2,

	<p>consistenza 10 VANI, superficie 239, rendita € 645,57</p> <p><b>Corpo Garage:</b></p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà</p> <p>per [REDACTED]</p> <p>il [REDACTED] Diritto di Proprietà per [REDACTED] (CF [REDACTED])</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà</p> <p>per 1/4, foglio 22, particella 345, subalterno 2, indirizzo VIA GUGLIELMO PEPE, piano TERRA, comune SANTA MARIA DI SALA, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 28 m2, rendita € 38,73</p> <p><b>Corpo Terreno pertinenziale:</b></p> <p>Identificato al catasto Terreni: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà</p> <p>per [REDACTED]</p> <p>i [REDACTED] Diritto di Proprietà [REDACTED] (CF [REDACTED])</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà</p> <p>[REDACTED] sezione censuaria SANTA MARIA DI SALA, foglio 22, particella 347, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 140 mq., reddito dominicale: € 1,22, reddito agrario: € 0,72</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>133.837,35€</b></p>

Data generazione:  
24-10-2022 16:10

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesco Abbruscato**