

---

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **100/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2022 ore 09:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 1 - Unità residenziale e garage**

**Esperto alla stima:** Dott. Geom. Alessandro Penzo  
**Codice fiscale:** PNZLSN76C27C638F  
**Studio in:** Via Cavallotti 374 - 30015 Chioggia  
**Telefono:** 3337988499  
**Fax:** 0415500298  
**Email:** geometrapenzo@gmail.com  
**Pec:** alessandro.penzo@geopec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** V/a Giovanni XXII civ. 1/2 - Cavarzere (VE) - Cavarzere (VE) - 30014

**Descrizione generica:** I beni oggetto della presente relazione sono riuniti in un unico Lotto composta da unità residenziale indidente accostata e costituita da papartamento disposto tra piano terra e primo, garage e corte comune.

**Identificativo Lotto:** 1 - Unità residenziale e garage

**Corpo A:** Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Cavarzere (VE), Vai Giovanni XXIII civ. 1/2

### Quota e tipologia del diritto



**Eventuali comproprietari:** Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] A rogito di UNEP VENEZIA in data 05/04/2022 ai nn. 1520;

- Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000 ; Importo capitale: € 100000; A rogito di Martucci Carlo in data 13/10/2010 ai nn. 85189/15611

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
**€51.886,52** cui si trova:



## Sommario

Riassunto di perizia .....	2
Quesiti .....	4-5
Premessa .....	6
Risposta al quesito 1 .....	6
Risposta al quesito 2 .....	6
Risposta al quesito 3 .....	6-7
Risposta al quesito 4 .....	7-9
Risposta al quesito 5 .....	9
Risposta al quesito 6 .....	9-10
Risposta al quesito 7 .....	10-11
Risposta al quesito 8 .....	11-12
Risposta al quesito 9 .....	12
Risposta al quesito 10 .....	13
Risposta al quesito 11 .....	13
Risposta al quesito 12 .....	13

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

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



## Quesiti

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

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



valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti 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.



Beni in **Cavarzere (VE)**  
Località/Frazione **Cavarzere (VE)**  
Via Giovanni XXII civ. 1/2

### **Lotto: UNICO - Unità residenziale e garage**

#### **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? No**

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

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

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

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

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Le unità oggetto di stima sono ubicate a Cavarzere, in via Giovanni XXIII a circa 500 metri di distanza dal centro Cavarzere (VE). **Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale

**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:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Cavarzere (VE), Via Giovanni XXIII civ. 1/2

Appartamento e garage con annesso scoperto di proprietà.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] foglio 33, particella 238, subalterno 6, indirizzo Via Giovanni XXIII, comune C383, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 284,05

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] foglio 33, particella 238, subalterno 7, indirizzo Via Giovanni XXIII, comune C383, categoria C/6, classe 5, consistenza 19, rendita € 32,38

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] foglio 33, particella 238, subalterno 9, indirizzo Via Giovanni XXIII, comune C383, categoria BCNC

Ulteriori informazioni: Trattasi della corte di proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 173

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario e statico

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 13/07/1979 al n. di prot. 8130

Abitabilità/agibilità in data 15/07/1986 al n. di prot.

Numero pratica: 209

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variazione di intestazione

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 30/04/1980 al n. di prot.

Numero pratica: 32

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: proroga termini

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 23/02/1983 al n. di prot. 9622

Numero pratica: 75



Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Ampliamento e manutenzione straordinaria  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 02/11/1984 al n. di prot. 11499  
 Rilascio in data 19/04/1985 al n. di prot.

Numero pratica: 68  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Variante al progetto approvato con c.e. 75/1985  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 19/10/1985 al n. di prot. 10426

Numero pratica: 153  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Variante 2° al progetto di cui alla c.e. 75/1985  
 Oggetto: Variazione  
 Presentazione in data 22/04/1986 al n. di prot. 4980  
 Rilascio in data al n. di prot.

#### 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 degli Interventi
<b>In forza della delibera:</b>	con Delibera del C. C. n. 2 del 09/02/2011
<b>Zona omogenea:</b>	R1- Tessuto storico
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 25 n.t.a.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Trattasi di unità residenziale con accesso indipendente sviluppata tra i piani terra e primo fuori terra, è composto da una unità abitativa, un garage ed una corte in proprietà. L'accesso avviene da Via Giovanni XXII di Cavarzere (VE). All'appartamento si accede dalla porta posta nel lato est, al piano terra c'è la cucina ed il soggiorno e la scala che conduce al piano primo, qui ci sono due camere da letto, un bagno, un w.c. ed un disimpegno. Nella stanza posta a nord vi è un terrazzino. Il garage, ha accesso indipendente dal lato nord e non è comunivante con l'unità residenziale.

**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **244,04**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in scarse condizioni manutentive. L'edificio è costruito in muratura e solai di calcetsruzzo armato. Le finiture interne sono di scarsa qualità, i pavimenti sono in gress porccellanato e il bagno con rivestimento ceramico, le finestre sono in legno senza vetrocamera. La climatizzazione invernale avviene tramite impianto a sistemi radianti in alluminio e caldaia a condensazione. Degli impianti esistenti, non si è reperita alcuna conformità edilizia, e se ne è potuto constatare lo scarso stato manutentivo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO

“9836” “Norme prestazionali in edilizia” – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume”; D.p.r. marzo 1998, n. 138 “regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo”; - Norma UNI 10750 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”. Nel



calcolo si intendono valutate anche le parti proporzionali di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano terra e primo	sup lorda di pavimento	0	108,43	1,00	108,43	€ 700,00
Terrazzino nord	sup lorda di pavimento	0	3,94	0,25	0,99	€ 700,00
Garage	sup lorda di pavimento	0	23,67	0,50	11,84	€ 700,00
Corte per i primi 25	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,10	2,50	€ 700,00



Corte per i successivi mq	sup lorda di pavimento	0	83,00	0,05	4,15	€ 700,00
			<b>244,04</b>		<b>127,90</b>	

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza



**Titolare/Proprietario:**

Proprieta' 1/1 dal 13/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Martucci Carlo, in data 13/10/2010, ai nn. 85188/15610; trascritto a Chioggia, in data 21/10/2010, ai nn. 3749.

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavarzere (VE), Vai Giovanni XXIII civ. 1/2 **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2014 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile

Registrato a Adria il 29/12/2014 ai nn.1499

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento. Note:  
In data 30-11-2022 il contratto di affitto scadrà. Risulta comunque non opponibile in quanto inferiore ai minimi stabiliti dall'art. 2923 comma 3 del c.p.c. come dimostrato dallo schema seguente:

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI AFFITTO
foglio 33, particella 238, subalterno 6-7-9, indirizzo Via Giovanni XXII



Contratto stipulato in data 10/01/2014 e registrato a Rovigo il 29/06/2014 ai nn.1499					CALCOLO CANONE CONGRUO		
CALCOLO CONSISTENZA				CANONE ANNUO			
Superficie	destinazione	coeff.	Sup. comm.				
108,43	Abitazione	1	108,43				
3,94	Terrazzino	0,25	0,99				
23,67	Garage	0,5	11,84				
108,00	Corte	(0,1 per 25 poi 0,05)	6,65				
		Tot. Sup. comm.	127,90	€	€	€	
				<b>2.400,00</b>	316,43	42.471,60	<b>4.247,16</b>

VERIFICA CONGRUITA' DEL CONTRATTO					
il contratto di locazione non è mai opponibile all'acquirente ove abbia un canone inferiore di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo, quindi un contratto è da ritenersi NON CONGRUO quando il canone di locazione non sia superiore ai 2/3 del giusto prezzo					
CANONE DA CONTRATTO ANNUO			CANONE CONGRUO ANNO	2/3 DEL CANONE CONGRUO ANNO	CONTRATTO NON CONGRUO
€ 2.400,00			€ 4.247,16	€ 2.831,44	CANONE INFERIORE A 2/3

### 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 AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro  
 [REDACTED] A rogito di UNEP VENEZIA in data 05/04/2022 ai nn. 1520;

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

Nessuna.

##### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Martucci Carlo in data 13/10/2010 ai nn. 85189/15611

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non 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

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

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

**Avvertenze ulteriori:** /

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto con il criterio di stima per MCA (Market Comparison Approach), per la determinazione del prezzo marginale da applicare al mq. Laddove non risultino sufficienti informazioni di reali compravendite similari si è provveduto al reperimento del prezzo marginale dalle pubblicazioni OMI e borsino immobiliare.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;



Ufficio tecnico di Cavarzere;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700-900.

**8.3.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.675,90.

Considerati i prezzi medi sentite alcune agenzie limitrofe, compravendite similari, i prezzi OMI, le caratteristiche intrinseche dei beni considerati e le caratteristiche estrinseche dello stesso in funzione dei risultati ottenuti dal metodo MCA applicato e sotteso alla valutazione. Si è applicato il prezzo marginale di €/mq 1300,00 per i fabbricati.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano	108,43 terra e primo	€ 700,00	€ 75.901,00
Terrazzino nord	0,99	€ 700,00	€ 693,00
Garage	11,84	€ 700,00	€ 8.288,00
Corte per i primi 25	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
Corte per i successivi	4,15 mq	€ 700,00	€ 2.905,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 89.537,00
Stato manutentivo generale detrazione del 30.00%	€ -26.861,10
Valore corpo	€ 62.675,90
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.675,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.675,90
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>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	127,90	€ 62.675,90	€ 62.675,90

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 9.401,39
---	------------



Spese tecniche di regolarizzazione  
urbanistica e/o catastale: € 0,00  
Giudizio di comoda divisibilità: Non  
comodamente divisibile.  
Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.388,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello € **51.886,52** stato di fatto in cui si trova:

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

**Identificativo corpo: A**

**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

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

**Allegati**

A1: Documentazione ipotecaria

A2: Documentazione ipocatastale

A3: Precedenti edilizi-contratto di affitto

A4: 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: Imposta di registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - Unità residenziale e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 33, particella 238, subalterno 6, indirizzo Via Giovanni XXIII, comune C383, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 284,05 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 33, particella 238, subalterno 7, indirizzo Via Giovanni XXIII, comune C383, categoria C/6,
	classe 5, consistenza 19, rendita € 32,38 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 33, particella 238, subalterno 9, indirizzo Via Giovanni XXIII, comune C383, categoria BCNC
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>51.886,52€</b>

Data generazione:  
11-11-2022 09:11L'Esperto alla stima  
**Geom. Alessandro Penzo**