

---

## Tribunale di Venezia

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 529/2016  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni:

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

**Lotto Unico**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via San Francesco n. 90/D int. 2 - 30022 - Ceggia (Ve).

**Descrizione generica:** Il bene esecutato è costituito da un alloggio di tipo civile (A/2) posto al piano terra.

**Identificativo Lotto:** Unico.

**Corpo A:** Via San Francesco n. 90/D int. 2 - 30022 - Ceggia (Ve).

### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 Piena proprietà –

Residenza:  
le:

) – Stato Civi-  
– Regime patrimoniale:

### Eventuali comproprietari:

Nessuno.

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria a favore di

contro

per la piena

proprietà in regime di separazione dei beni; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: Euro 208.000,00; Importo capitale: 104.000,00; A rogito di Notaio Vianello Angelo Sergio in data 24/12/2004 rep. n. 5268/2677; Iscritta a Venezia in data 30/12/2004 ai nn. 48525/11491; Beni colpiti: Comune di Ceggia, Fg. 1, Partic. 811, Sub. 15.

- Verbale di pignoramento immobili a favore di

l'intera piena proprietà; emesso da Ufficiali Giudiziari di Venezia in data 29/10/2016 al n. di rep. 7600; trascritto a Venezia in data 16/11/2016 ai nn. 36460/24319; Beni colpiti: Comune di Ceggia, Fg. 1, Partic. 811, Sub. 15.

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **Euro 63.000,00=**  
cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **Euro 63.000,00=**

## Sommario

- Risposta al primo punto del quesito** pag. 6  
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento
- Risposta al secondo punto del quesito** pag. 6  
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale
- Risposta al terzo punto del quesito** pag. 6  
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari
- Risposta al quarto punto del quesito** pag. 7  
Regolarità urbanistica
- Risposta al quinto punto del quesito** pag. 8  
Stato di possesso e atto di provenienza
- Risposta al sesto punto del quesito** pag. 9  
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- Risposta al punto settimo del quesito** pag. 10  
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
- Risposta all'ottavo punto del quesito** pag. 11  
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati
- Risposta al nono punto del quesito** pag. 12  
Valutazione della sola quota indivisa
- Risposta al decimo punto del quesito** pag. 12  
Elenco Allegati
- Risposta all'undicesimo punto del quesito** pag. 12
- Risposta al dodicesimo punto del quesito** pag. 12  
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

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 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. 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 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 Ceggia (Venezia)**  
Via S. Francesco n. 90/D int. 2

**Lotto: Unico**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

Come si evince dall'allegato "Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.)" redatto dal Notaio [redacted] in data 29/11/2016 ed aggiornato al 28/11/2016, a cui ci si riporta,

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:**

[redacted] – Cod. Fisc. [redacted] – Re-  
sidenza: [redacted] – Stato Civile: [redacted]  
[redacted] – Regime patrimoniale: Separazione dei beni  
(secondo quanto risulta dalla Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogato dal Notaio A. S. Vianello rep. n. 5267 del 24/12/2004 nonché dal sopraccitato "Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.)" redatto dal Notaio [redacted]); - Data Matrimonio: [redacted].

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

Il bene esecutato è costituito da un alloggio di tipo civile (A/2) al piano terra situato a Ceggia (Ve), Via S. Francesco n. 90/D int. 2.

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** S. Donà di Piave (Ve).

**Identificativo corpo:** Unico.

Abitazione di tipo civile [A2] situata a Ceggia (Ve), Via San Francesco n. 90/D int. 2.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 Piena proprietà – [REDACTED] – Cod.  
 Fisc. [REDACTED] – Stato  
 Civile: [REDACTED] – Regime patri-  
 moniale: [REDACTED] compra-  
 vendita rogato dal Notaio A. S. Vianello rep. n. 5267 del 24/12/2004 nonché dal sopraccitato “Certifi-  
 cato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo  
 comma c.p.c.)” redatto dal Notaio Francesco Casarini); - Data Matrimonio: [REDACTED]  
 [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al Catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà  
 per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- Comune di Ceggia (Codice: C422), Provincia di Venezia, Foglio 1, Particella 811, Subalterno 15, Via Venezia, piano T, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 71 mq.; Totale escluse aree scoperte: 70 mq., Rendita Euro 240,15.

Poiché rispetto alla planimetria catastale agli atti si riscontrano difformità, seppur modeste, **NON si dichiara la conformità catastale.**

### Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: Demolizione di edificio ex mulino e costruzione di edificio residenziale plurifamiliare.

Presentazione in data 10/10/1997

Rilascio in data 02/03/1998 al n. C9700200 di Pratica e n. 11229/2583 di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: 1^ Variante a C.E. C9700200 del 02/03/1998 relativa a “Demolizione di edificio ex mulino e costruzione di edificio residenziale plurifamiliare”.

Presentazione in data 18/01/2000

Rilascio in data 10/04/2000 al n. C9900123 di Pratica e n. 620/4297 di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori: Completamento opere e variante a C.E. C9700200 del 02/03/1998 relativa a “Demolizione di edificio ex mulino e costruzione di edificio residenziale plurifamiliare”.

Presentazione in data 17/04/2004

Rilascio in data 15/10/2004 al n. 74/2004 di Permesso di Costruire e n. 5208/04 di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori: 1^ Variante a C.E. 74/2004 del 22/11/2004 relativa a "Completamento opere e variante a C.E. C9700200 del 02/03/1998 "Demolizione di edificio ex mulino e costruzione di edificio residenziale plurifamiliare"".

Presentazione in data 22/11/2004

Rilascio in data 17/12/2004 al n. 236/2004 Permesso di Costruire e n. 15000/04 di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di Agibilità.

Presentazione in data 13/11/2004

Rilascio in data 22/12/2004 al n. 926 Certificato di Agibilità e n. 16326 di prot.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

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

Sotto il profilo edilizio-urbanistico, rispetto all'ultimo titolo abilitativo, allo stato attuale l'alloggio in questione presenta le seguenti principali difformità:

- modeste variazioni interne (presenza lesena disimpegno) ed esterne (dimensioni diverse terrazzino).

I costi presunti per la sanatoria dell'unità immobiliare, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti comunali, oneri professionali, ecc., possono essere approssimativamente valutati pari ad Euro 2.400,00=.

**NON si dichiara la conformità edilizia.**

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

Il bene in questione, costituito da un alloggio di tipo civile (A/2) posto al piano terra, è situato a Ceggia (Ve), Via San Francesco n. 90/D int. 2.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 Piena proprietà -- [REDACTED]

-- Cod.

Fisc. [REDACTED]

-- Stato Civile:

[REDACTED] - Regime patrimoniale: Separazione dei beni (secondo quanto risulta dalla Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogato dal Notaio A. S. Vianello rep. n. 5267 del 24/12/2004 nonché dal sopraccitato "Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.)" redatto dal Notaio Francesco Casarini); - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: Unico**

Alloggio di tipo civile (A/2) posto al piano terra, situato a Ceggia (Ve), Via San Francesco n. 90/D int. 2.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietario per l'intera piena proprietà in separazione dei beni per:

- atto di compravendita Notaio Angelo Sergio Vianello del 24/12/2004, rep. n. 5267/2676, registrato a San Donà di Piave il 29/12/2004 al n. 3688 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia il 30/12/2004 al n. 48524 R.G. e al n. 30313 R.P.;

Al presente tale bene risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro di comparazione assunto per l'entità immobiliare in questione è l'unità di superficie commerciale del costruito legittimato. L'unità di superficie commerciale è stata calcolata considerando completamente i muri perimetrali esterni ed interni e a metà quelli condominiali. Per quanto riguarda l'accessorio all'abitazione, costituito dal terrazzino, la sua superficie è stata valutata pari ad 1/4 di quella commerciale effettiva. Il valore attribuito all'unità di superficie commerciale tiene già conto delle parti condominiali. Considerati i criteri sopraccitati ed assunte come base di misurazione per il costruito le planimetrie autorizzate dall'Autorità Amministrativa Comunale, la superficie parametrica della consistenza immobiliare formante il lotto oggetto di esecuzione è stata così determinata: mq. 69,40.

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

Destinazione d'uso principale: Residenziale

Sottocategoria: Unità abitativa

#### Valori relativi alla Agenzia delle Entrate

Periodo: Anno 2016 – Semestre 1

Zona: Ceggia

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Valore di mercato min (Euro/mq): 1.200,00.

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo.

Valore di mercato max (Euro/mq): 1.500,00

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

##### 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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a favore di [redacted] e contro [redacted] per la piena proprietà in regime di [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: Euro 208.000,00; Importo capitale: 104.000,00; A rogito di Notaio Vianello Angelo Sergio in data 24/12/2004 rep. n. 5268/2677; Iscritta a Venezia in data 30/12/2004 ai nn. 48525/11491; Beni colpiti: Comune di Ceggia, Fg. 1, Partic. 811, Sub. 15.

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] Cod. Fisc. [redacted] contro [redacted] per l'intera piena proprietà; emesso da Ufficiali Giudiziari di Venezia in data 29/10/2016 al n. di rep. 7600; trascritto a Venezia in data 16/11/2016 ai nn. 36460/24319; Beni colpiti: Comune di Ceggia, Fg. 1, Partic. 811, Sub. 15.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

I costi presunti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopraccitate, che potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, compreso oneri tecnici, vengono stimati pari a Euro 400,00.

**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:**

Per quanto riguarda le spese di gestione condominiale si rinvia alla allegata comunicazione email dell'amministratore condominiale pro-tempore del 27/03/2017.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Euro 5.050,88

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 600,00

Millesimi di proprietà generale: 13,67/1036,88\* (Per chiarimenti al proposito rivolgersi all'Amministratore)\*

Millesimi di manutenzione scala D: 81,23/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima prescelto è quello della stima sintetica comparativa in base al valore di mercato. Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale, calcolata come già suesposto. Il valore attribuito all'unità di superficie commerciale tiene già conto delle parti condominiali. Considerati i criteri sopraccitati ed assunte come base di misurazione le planimetrie autorizzate dall'Autorità Amministrativa Comunale, la superficie parametrica è stata così determinata: **mq. 69,40.**

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, da quanto esperito – esaminati i luoghi, considerata la consistenza del bene, la sua ubicazione, posizione topografica, destinazione, situazione igienico-sanitaria, grado di finitura, vetustà, conservazione e stato di manutenzione, preso atto della condizione edilizio-urbanistica, ecc. -, prendendo a base le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima e i valori di mercato desunti da Agenzie Immobiliari della zona, per beni considerati liberi, si ritiene di assegnare il seguente valore riferito all'entità parametrica: **Euro 950,00/mq.**

Da quanto assunto pertanto, si ritiene di stimare, per il bene ritenuto libero, il seguente più probabile valore lordo di mercato:  $\text{mq. } 69,40 \times \text{Euro } 950,00/\text{mq.} = \text{Euro } 65.930,00 =$  Tuttavia, tenuto conto delle spese da decurtare all'intero bene rispetto al valore lordo sopraccitato, in funzione dei costi relativi alla regolarizzazione delle opere abusive - considerati pari a Euro 2.400,00 -, nonché del costo per l'Attestazione di Prestazione Energetica - pari a circa Euro 150,00 -, il più probabile valore netto di mercato da attribuire all'intero bene immobile oggetto di esecuzione, ritenuto libero, è il seguente:

$\text{Euro } 65.930,00 - (\text{Euro } 2.400,00 + \text{Euro } 150,00) = \text{Euro } 63.380,00=$

Tale per cui il più probabile valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni, considerato libero, può essere stimato in cifra tonda in Euro 63.000,00=.

Pertanto il più probabile valore dell'intero immobile, nello stato in cui si trova, può essere stimato in cifra tonda in Euro 63.000,00=.

### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Il costo per l'Attestazione di Prestazione Energetica si aggira intorno a Euro 150,00.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Non ne ricorre il caso.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- Verbale di Giuramento;
- A) Certificati anagrafici;
- B) Codice fiscale;
- C) Titolo di proprietà;
- D) Documentazione catastale;
- E) Titoli edilizi abilitativi;
- F) Documentazione spese condominiali;
- G) Formalità;
- H) Comunicazione Agenzia Entrate;
- I) Comunicazione Regione Veneto;
- J) 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 del bene dovrà essere assoggettata ad imposta di registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Unico:</b> 1000/1000 Piena proprietà – Ould Barka Samba nato a Rosso in Mauritania (EE) il 01/11/1966 – Cod. Fisc. LDBSMB66A01Z3311.
Identificativo catastale	Intestazione: [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; - Comune di Ceggia (Codice: C422), Provincia di Venezia, Foglio 1, Particella 811, Subalterno 15, Via Venezia, piano T, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 71 mq.; Totale escluse aree scoperte: 70 mq., Rendita Euro 240,15.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>Euro 63.000,00</b> Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>Euro 63.000,00</b>

Data generazione:

31-03-2017 8:54

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lorenzo Crepaldi**  
(firmato digitalmente)