
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop Per Azioni**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **15/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-10-2019 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 – Appartamento e garage

Esperto alla stima: arch. Denis Compagno
Codice fiscale: CMPDNS72H19D3250
Studio in: Via Domenico Menin 2/a - 30010 Camponogara
Telefono: 0415150298
Fax: 0415150298
Email: studio.compagno@zaz.it
Pec: denis.compagno@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: viale Don Luigi Sturzo 32/A int. 10 - Carpenedo - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Appartamento con garage

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: frazione: Carpenedo, viale Don Luigi Sturzo 32/A int. 10

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:



Gravami e Oneri

- Descrizione onere: Ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Venezia in data 07/04/2011 ai nn. 2461/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/04/2011 ai nn. 12729/8081; Ordinanza di sequestro conservativo a favore della società [REDACTED] a carico, tra gli altri, di [REDACTED] per l'intera proprietà dei beni in oggetto.

- Descrizione onere: Sentenza condanna esecutiva; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/02/2019 ai nn. 3596/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/04/2011 ai nn. /8081;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CentroMarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop Per Azioni-- [REDACTED]; Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Notaio Stefano Bandieramonte in data 30/08/2006 ai nn. 61693; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2006 ai nn. 39906/9743

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CentroMarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop Per Azioni-- [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 350.000,00; A rogito di Tribunale di Venezia in data 28/02/2011 ai nn. 1152/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/03/2011 ai nn. 7053/1256; Note: Il costo di cancellazione è solo indicativo perché varia a seconda del prezzo di aggiudicazione.

- Pignoramento a favore di CentroMarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop Per Azioni-- [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 28/12/2018 ai nn. 8752/2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 13/02/2019 ai nn. 4744/3323;

Valore lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€148.650,00**

Valore quota esecutata (1/2) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.325,00**



Sommarario

Quesito	Descrizione	pagina
	Riassunto perizia	2
	Sommario	3
	Quesiti	3
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	5
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	5
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	5
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	6
5	STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	9
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	9
7	SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO	10
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	10
8 bis	CLASSE ENERGETICA	11
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	12
10	ALLEGATI	12
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	12
12	SCHEMA PER ASTA	12

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 – **evitando 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 cancel-



lati 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. 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.



Beni in Venezia (VE)

Località/Frazione **Carpenedo** viale Don Luigi Sturzo 32/A int. 10

Lotto: 001 – Appartamento 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? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia.

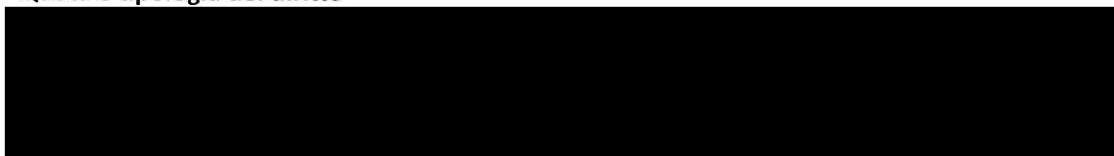
Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: autobus 50 m

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Carpenedo, viale Don Luigi Sturzo 32/A int. 10

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 128, particella 1032, subalterno 10, indirizzo viale Don Luigi Sturzo 32/A, interno 10, piano T-4, comune Venezia, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 134, rendita € 830,18

Confini: Il mappale 1032 confina NESO: mapp. 1031, 1034, 202, 1029,1030 (via Cima Gogna)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 128, particella 1032, subalterno 23, indirizzo viale Don



Luigi Sturzo 32/A, interno 10, piano T-4, comune Venezia, categoria C/6, classe 4, consistenza 16, superficie 15, rendita € 89,24

Confini: Il mappale 1032 confina NESO: mapp. 1031, 1034, 202, 1029,1030 (via Cima Gogna)

Note: Si precisa che l'intestazione non corrisponde alla piena proprietà di [REDACTED] ma è in comune con [REDACTED] a seguito di assegnazione di alloggio a rogito del notaio A. Polizzi di Venezia in data [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 335/78

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: variante alla L.E. 214/76

Per lavori: costruzione edifici ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/03/1978 al n. di prot. 8/13085

Rilascio in data 12/06/1978

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PAT
In forza della delibera:	n. 128 del 10/10/2014
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	art. 8
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	art. 35 L. 865/1971
Estremi delle convenzioni:	rep. 25597 dell'11/08/1977 notaio Polizzi trascritta a Venezia il 17/08/1977 n. 12248/10018
Obblighi derivanti:	Vedi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	SI



pattuizioni particolari?	
Se si, quali?	L. 23/12/1998 n. 448 sostituzione della convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL (gravante su porzione del mappale 1033), costituita con atto autenticato nelle firme del notaio A. Polizzi di Venezia in data 1-12-1981 rep. 34529.

Convenzione di cui all'atto autenticato nelle firme dal notaio A. Polizzi di Venezia in data 4-12-1981, rep. 34566, con il quale la

hanno regolato i rapporti di vicinato tra esse intercorrenti, mediante assunzione reciproca di obblighi e costituzione reciproca di servitù.

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

Trattasi di un appartamento facente parte di un condominio composto da altre 11 unità residenziali oltre ai garage al piano terra. Lo scoperto è comune. L'appartamento ha esposizione Nord, Est e Sud. L'appartamento posto al piano quarto è in buone condizioni e così suddiviso: ingresso (8,3 mq), soggiorno (19,9 mq), cucina (11,3), disimpegno (7,9 mq), 3 camere (10,6 mq; 13,8 mq; 15,9), bagno (5,7 mq) e wc (5,4 mq), 2 balconi (6,2 mq; 5,2 mq).

Superficie complessiva di circa mq **151,50**

È posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32/A int. 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocri

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: Finestre senza vetrocamera
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Note: Zona camere da letto
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone



Pavim. Interna	Note: Zona soggiorno, ingresso e corridoio materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	Note: Zona cucina e bagno tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Note: Portoncino blindato
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: portone d'ingresso comune al piano terra
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Superficie lorda calcolata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	124,00	1,00	124,00	€ 1.350,00
Balconi	sup lorda di pavimento	11,20	0,30	3,36	€ 1.350,00
Garage	sup lorda di pavimento	16,30	0,50	8,15	€ 1.350,00
		151,50		135,51	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Mestre Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio A. Polizzi, in data 17/12/1981, ai nn. 34666; trascritto a Venezia, in data 30/12/1981, ai nn. 22952/18878.

Note: All'epoca dell'atto di assegnazione [REDACTED]

[REDACTED]. A seguito della convenzione matrimoniale del [REDACTED]

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), viale Don Luigi Sturzo 32/A int. 10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

- Descrizione onere: Ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Venezia in data 07/04/2011 ai nn. 2461/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/04/2011 ai nn. 12729/8081; Ordinanza di sequestro conservativo a favore della [REDACTED] a carico, tra gli altri, di [REDACTED] per l'intera proprietà dei beni in oggetto.

- Descrizione onere: Sentenza condanna esecutiva; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/02/2019 ai nn. 3596/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/04/2011 ai nn. /8081;

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop Per Azioni-- contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Notaio Stefano Bandieramonte in data 30/08/2006 ai nn. 61693; Iscritto/trascritto a Venezia in



data 08/09/2006 ai nn. 39906/9743

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop Per Azioni-- contro ██████████; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 350.000,00; A rogito di Tribunale di Venezia in data 28/02/2011 ai nn. 1152/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/03/2011 ai nn. 7053/1256; Note: Il costo di cancellazione è solo indicativo perché variano a seconda del prezzo di aggiudicazione.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop Per Azioni-- contro ██████████; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 28/12/2018 ai nn. 8752/2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 13/02/2019 ai nn. 4744/3323;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.3 Misure Penali: sentenza condanna esecutiva.

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: € 1.400,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi di proprietà: 83,33/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

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

Avvertenze ulteriori: Vedi allegato e sentenza condanna esecutiva

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

È stata fatta una ricerca dei prezzi offerti nella zona consultando anche annunci di vendita in siti specializzati.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Mestre;

Altre fonti di informazione: siti specializzati come "immobiliare.it" per la determinazione dell'andamento delle offerte.



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 182.938,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	124,00	€ 1.350,00	€ 167.400,00
Balconi	3,36	€ 1.350,00	€ 4.536,00
Garage	8,15	€ 1.350,00	€ 11.002,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 182.938,50
Valore corpo			€ 182.938,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 182.938,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.469,25
Valore di stima			€ 91.469,25

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]	135,51	€ 182.938,50	€ 91.469,25

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Sostituzione della convenzione ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971	€ -32.230,30
arrotondamento per difetto	€ -29,20
Redazione di APE	€ -150,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.844,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 2.173,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 148.650,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Note Indice di prestazione energetica: Costo stimato per redazione APE € 150,00



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	91.469,25

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica
 Estratto mappa, visura catastale
 Ispezioni ipotecarie
 Certificato di residenza
 Estratto matrimonio
 Estratto PRG
 Concessioni edilizie
 Spese condominiali
 Comunicazione del Comune relativamente alla convenzione
 Cause in corso

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	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 128, particella 1032, subalterno 10, indirizzo viale Don Luigi Sturzo 32/A, interno 10, piano T-4, comune Venezia, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 134, rendita € 830,18</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 128, particella 1032, subalterno 23, indirizzo viale Don Luigi Sturzo 32/A, interno 10, piano T-4, comune Venezia, categoria C/6, classe 4, consistenza 16, superficie 15, rendita € 89,24</p>
Valore	<p>Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 148.650,00</p> <p>Valore della quota eseguita (1/2) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.325,00</p>

L'Esperto alla stima
 arch. Denis Compagno

