

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

--- ---
--- ---

N° Gen. Rep. **228/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2024 ore 09:30

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare



Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Alberto Miggiani
Codice fiscale: MGGLRT64A06L736C
Studio in: Via della rinascita 35 - 30175 Venezia Marghera
Telefono: +390417123476
Email: a.miggiani@gmail.com
Pec: alberto.miggiani@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Gioacchino Rossini, 13 - Crea - Spinea (VE) - 30038

Descrizione generica: Porzione di bifamiliare posta al piano primo

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: frazione: Crea, via Gioacchino Rossini, 13

Quota e tipologia del diritto

1/2 di --- --- - Piena proprietà

1/2 di --- --- - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non esegutati: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di --- S.p.a. contro --- --- , --- --- ; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; A rogito di Notaio --- Filippo in data 17/03/2006 ai nn. 17714/2230; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/03/2006 ai nn. 12701/3000

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di --- Spa contro --- --- , --- --- ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.574,97; Importo capitale: € 9.889,47; A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/07/2016 ai nn. 6963; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/08/2016 ai nn. 26719/4683

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- --- , --- --- ; A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 13/09/2023 ai nn. 4575 iscritto/trascritto a Venezia in data 08/11/2023 ai nn. 37744/28126;

Stato dell'immobile: LIBERO

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 91.500,00**

Sommario

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	8
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	11
10	ALLEGATI	11
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	11
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 – **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.

Beni in Spinea (VE)
Località/Frazione Crea

via Gioacchino Rossini, 13

Lotto: 001

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

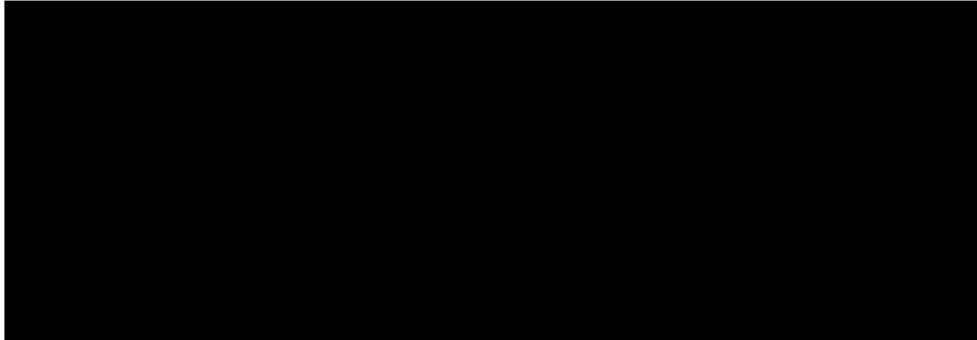
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutate:

--- ---



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 sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-residenziale

Importanti centri limitrofi: Mirano, Spinea.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia

Attrazioni storiche: Venezia

Principali collegamenti pubblici: autobus 500 m

Identificativo corpo: A. sito in frazione: Crea, via Gioacchino Rossini, 13

Quota e tipologia del diritto

1/2 di --- --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ---

Quota e tipologia del diritto

1/2 di --- --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ---

Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- --- , --- --- , --- --- *, foglio 10, particella 424, subalterno 2, indirizzo via G. Rossini 13, piano S1, comune Spinea, categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, superficie 53 mq, rendita € 29,13

Intestazione: --- --- , --- --- , --- --- *, foglio 10, particella 424, subalterno 1, indirizzo via G. Rossini 13, piano 1, comune Spinea, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 104 mq, rendita € 284,05

Note: *Gli intestatari e le relative quote non risultano coerenti

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne

Regolarizzabili mediante: docfa (nuova scheda catastale)

aggiornamento scheda catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errata intestazione e quote riportate nella visura catastale

Regolarizzabili mediante: rettifica catastale

voltura/rettifica catastale: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 177

Intestazione: ---

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: nuovi fabbricati "A-B-C"

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/11/1973 al n. di prot. 177

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1974 al n. di prot. 93

Numero pratica: 134

Intestazione: ---

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione n. 2 poggioli, costruzione n.2 ripostigli e ristrutturazione magazzino seminterrato

Presentazione in data 16/11/1985 al n. di prot. 26258

Rilascio in data 13/04/1987 al n. di prot. 188/182

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne: apertura e chiusura fori porta, diverso spessore muratura tra soggiorno e cucina. Diverso uso del vano "pranzo" a camera. Diversa superficie calpestabile dei poggioli. Presenza di un wc nel "ripostiglio".

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e autorizzazione allo scarico

pratica edilizia in sanatoria e richiesta autorizzazione allo scarico comprensiva di diritti, sanzione

amministrativa e parcella professionista: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
Zona omogenea:	B/184
Norme tecniche di attuazione:	art. 30

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento al piano primo di una bifamiliare disposta su due piani fuori terra oltre agli annessi magazzini al piano seminterrato. L'unità residenziale è così composta: vano scale esclusivo, soggiorno, cucina, 3 camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e 3 poggianti. L'accesso all'unità avviene dallo scoperto esclusivo, ove è presente la scala esterna che conduce ai magazzini seminterrati.

Superficie complessiva di circa mq **337,50**

È posto al piano: interrato e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta notevoli tracce di umidità lungo tutte le pareti e i soffitti dei locali.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: controfinestre materiale protezione: alluminio condizioni: scarse Note: il vetro della finestra del vano scale è rotto
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pavim. Esterna	condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti Note: zona camere e soggiorno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres ceramico condizioni: sufficienti Note: zona cucina e bagno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **da demolire**

Note: condizionatore non funzionante

Termico tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse**

Note: tutti gli impianti al momento del sopralluogo risultavano spenti/scollegati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda rilevata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00	€ 800,00
Poggioli	sup lorda di pavimento	19,00	0,25	4,75	€ 800,00
Vano scale	sup lorda di pavimento	10,50	0,15	1,58	€ 800,00
Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	156,00	0,05	7,80	€ 800,00
Magazzini seminterrati	sup lorda di pavimento	54,00	0,25	13,50	€ 650,00
		337,50		125,63	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: --- (1/1 piena proprietà) dal 02/12/1988 al 17/03/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio --- Bruno, in data 02/12/1988, ai nn. 46444; trascritto a Venezia, in data 17/12/1988, ai nn. 25965/18262.

Titolare/Proprietario: --- --- (1/2 piena proprietà) e [REDACTED] (1/2 piena proprietà) dal 17/03/2006 al ---. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio --- Filippo, in data 17/03/2006, ai nn. 17713/2229; trascritto a Venezia, in data 22/03/2006, ai nn. 12700/7444.

Titolare/Proprietario: --- --- (1/2 piena proprietà + 1/2 diritto di abitazione + 1/6 piena proprietà [REDACTED] --- --- (1/6 piena proprietà), --- --- (1/6 piena proprietà) dal --- all'11/06/2022 (termine ultimo per accettazione eredità fissato dal Tribunale di [REDACTED])
In forza della successione di --- --- [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI ma limitatamente a --- ---, mentre --- --- e --- --- hanno rinunciato all'eredità non avendo espresso la volontà entro il termine del [REDACTED]

Trascritto atto pubblico amministrativo di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di [REDACTED]
[REDACTED] a favore di --- --- e --- --- e contro --- ---.

Per maggiori precisazioni sulla suddetta trascrizione si riporta di seguito il Quadro D: Trascrizione ex art 484 c.c. dichiarazione resa da --- --- [REDACTED]

Titolare/Proprietario: --- --- (1/2 di piena proprietà), --- --- (1/2 piena proprietà) dall'11/06/22 ad oggi (attuali proprietari)

Note: il diritto di abitazione pari a ½ di --- ---

Identificativo corpo: A sito in Spinea (VE), via Gioacchino Rossini, 13

Stato immobile: libero

Note: L'immobile è disabitato e privo di utenze

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 volontaria annotata a favore di --- S.p.a. contro --- ---, --- ---; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; A rogito di Notaio --- Filippo in data 17/03/2006 ai nn. 17714/2230; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/03/2006 ai nn. 12701/3000

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di --- Spa contro --- ---, --- ---; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.574,97; Importo capitale: € 9.889,47; A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/07/2016 ai nn. 6963; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/08/2016 ai nn. 26719/4683

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- ---, --- ---; A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 13/09/2023 ai nn. 4575 iscritto/trascritto a Venezia in data 08/11/2023 ai nn. 37744/28126;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

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: Nessuna.

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: /

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Offerte di vendita tramite siti web specializzati e consultazione valori immobiliari dichiarati nel portale dell'Agenzia delle Entrate

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: immobiliare.it, idealista.it, casa.it

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.479,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	98,00	€ 800,00	€ 78.400,00
Poggioli	4,75	€ 800,00	€ 3.800,00
Vano scale	1,58	€ 800,00	€ 1.264,00
Giardino esclusivo	7,80	€ 800,00	€ 6.240,00
Magazzini seminterrati	13,50	€ 650,00	€ 8.775,00
Valore corpo			€ 98.479,00
Valore accessori			
Valore complessivo intero			€ 98.479,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.479,00
Valore di stima			€ 98.479,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		125,63	€ 98.479,00	€ 98.479,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.700,00

arrotondamento € +50,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 91.500,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****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

Documentazione fotografica

Estratto mappa, planimetrie catastali e visura

Certificato stato famiglia/residenza ed estratto matrimonio

Pratiche edilizie

Estratto Piano degli Interventi

Atti di compravendita

Ispezioni Ipotecarie

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 --- --- - Piena proprietà 1/2 di --- --- - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A:

	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- , --- --- , --- --- , foglio 10, particella 424, subalterno 2, indirizzo via G. Rossini 13, piano S1, comune Spinea, categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, superficie 53 mq, rendita € 29,13</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- , --- --- , --- --- , foglio 10, particella 424, subalterno 1, indirizzo via G. Rossini 13, piano 1, comune Spinea, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 104 mq, rendita € 284,05</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 91.500,00€

Venezia, 4 marzo 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani