
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **89/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026 ore 11:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione e Garage

Esperto alla stima: Arch. Ruben Csermely
Codice fiscale: CSRRBN60S20L736H
Partita IVA: 02284700271
Studio in: Via Terraglietto 10 - 30174 Mestre
Telefono: 041942570
Email: studiocsermely@gmail.com
Pec: ruben.csermely@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Primo Maggio 18 - Spinea (VE) - 30038

Descrizione generica: Trattasi di un appartamento posto al piano secondo e garage al piano terra facente parte di più ampio edificio in condominio, denominato Condominio Perla. L'edificio è sito in Comune di Spinea (VE), via Primo Maggio 18.

La zona ove è ubicato il bene è centrale a circa 300 m dalla strada principale di Spinea.

La zona è dotata dei servizi di prima e seconda necessità e risulta comoda alla viabilità cittadina.

Il fabbricato risulta posto defilato dal traffico con prevalente destinazione residenziale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000

1.

2.

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di _____ contro _____

Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 20/05/2025 ai nn. 17135/12591;

- Ipoteca volontaria a favore di _____ contro _____ Derivante da:

concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 198.000;

Importo capitale: € 132.000,00;

Iscritta in data 10/07/2006 ai nn. 110758/25291

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € 80.882,00
cui si trova:

Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali 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. 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 Spinea (VE)
Località/Frazione
Via Primo Maggio 18

Lotto: 001 - Abitazione 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

Esecutati:

Stato Civile: .

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo e garage al piano terra facente parte di più ampio edificio in condominio, denominato Condominio Perla. L'edificio è sito in Comune di Spinea (VE), via Primo Maggio 18. La zona ove è ubicato il bene è centrale a circa 300 m dalla strada principale di Spinea. La zona è dotata dei servizi di prima e seconda necessità e risulta comoda alla viabilità cittadina. Il fabbricato risulta posto defilato dal traffico con prevalente destinazione residenziale.

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati:

- foglio 8, particella 696, subalterno 18, indirizzo via primo maggio 18, interno 6, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie 92, rendita € 411,87
- foglio 8, particella 696, subalterno 9, indirizzo via primo maggio 18, piano T, categoria C/6, classe 9, consistenza 9, superficie 11, rendita € 35,53

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto CTU dichiara la corrispondenza tra quanto indicato nella scheda catastale e quanto rilevato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza edilizia 207/67

Intestazione: Costruzione del fabbricato

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/07/1967 al n. di prot. 207

Numero pratica: licenza edilizia 241/67

Intestazione: Variante

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 22/11/1967 al n. di prot. 241

Numero pratica: Agibilità

Tipo pratica: agibilità

Rilascio in data 21/08/1968 al n. di prot. 75

Numero pratica: Condomo 3163

Intestazione: Concessione in sanatoria per l'abitazione e il garage oggetto della presente perizia

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Rilascio in data 05/09/2003 al n. di prot. 228/3107/2003

Numero pratica: Condono n.10/2017
 Intestazione: Condono condominiale
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Rilascio in data 14/03/2017 al n. di prot. 10/2017

Numero pratica: Sanatoria condominiale 1127/2022
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA in sanatoria
 Per lavori: di sanatoria edilizia condominiale
 Presentazione in data 14/05/2022 al n. di prot. 1127

Numero pratica: Cilas 1723/2022
 Tipo pratica: CILA superbonus
 Per lavori: di riqualificazione energetica del fabbricato
 Presentazione in data 24/11/2022 al n. di prot. 1723
 Nota: ad oggi parrebbe che i lavori non siano stati realizzati

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 A seguito dell'accesso atti effettuato presso l'archivio del Comune di Spinea l'ultima pratica edilizia risulta il condono n. 228/3017/2003 del 05/09/2003. Lo stato riportato nella pratica parrebbe coincidente con quanto rilavato in corso di sopralluogo anche se negli elaborati grafici del condono non vengono riportate le dimensioni delle varie stanze.
 Il sottoscritto CTU dichiara quindi che l'immobile parrebbe legittimo con quanto rappresentato negli elaborati grafici del condono

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Variante parziale al P.R.G. vigente, approvata con D.G.C. n. 76 del 15.11.2007
Zona omogenea:	B di degrado

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione e garage

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale e relativo garage facente parte di condominio, denominato Condomino Perla, sito in Comune di Spinea, via Primo Maggio 18.

L'abitazione si trova al piano secondo e risulta composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, disimpegno e due poggiali, corredata di garage al piano terra; il tutto avente altezza interna di 2,82 l'abitazione e 2,23 il garage, per una superficie commerciale di circa 95,85 mq.

La superficie commerciale complessiva, nel considerare interamente le murature interne e nella misura del 50% le murature in comune con altre unità immobiliari e nel considerare nella misura del 30% la superficie dei poggiali e del 50% la superficie del garage.

Dal punto di vista delle finiture si evidenzia che l'immobile risulta avere pavimenti in marmo in tutto l'appartamento ad esclusione del bagno che risulta avere pavimenti e rivestimenti in ceramica. I serramenti sono in legno con vetro semplice. L'impianto elettrico risulta datato e l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori.

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
abitazione - piano secondo				
ingresso	12,36	88,57	1	88,57
ripostiglio	1,91			
soggiorno	20,13			
cucina	11,21			
disimpegno	2,02			
camera	20,21			
camera	14,69			
wc	6,04			
poggiali	5,42	5,42	0,3	1,63
tot. Parz	93,99	93,99	-	90,196
garage - piano terra				
garage	11,31	11,31	0,5	5,66
tot. Parz	11,31	11,31		5,66
TOTALE COMMERCIALE				95,85

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

- CODOLO Ferruccio nato a MURANO (VE) il 20/01/1938 - CDLFRC38A20L7360
Proprietà 1000/1000 dal 09/03/1978 al 10/07/2006.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gallimberti Giuseppe, in data 09/03/1978, ai nn. 48964; trascritto a Benevento, in data 03/04/1978, ai nn. 6361/5566.

Dal 10/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Candiani Francesco, in data 10/07/0006, ai nn. 110757/25290; trascritto a Venezia, in data 25/07/2006, ai nn. 33605/19365.

Identificativo corpo: Abitazione e garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinea (VE), via Primo Maggio 18

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2025

Note: L'immobile risulta locato dagli esecutati al sig. _____, ma il sig. _____ dichiara di essere subentrato nel contratto e di avere suppiato con decorrenza 1 dicembre 2025 un nuovo contratto di locazione per l'appartamento, con un canone mensile di euro 520,00 mensili, stante che tra qualche mese nascerà il suo primo figlio. Per quanto attiene il rendiconto di gestione dei beni pignorati relativo al periodo corrente dalla data di notifica del pignoramento ad oggi, il sig. Ahmed comunica che ha sempre pagato il canone di locazione previsto al debitore/locatore, che precisa essere stato, dal mese di luglio 2024 in cui è subentrato al precedente conduttore, di euro 480 mensili come da contabile del 19 agosto 2025 che rammostra. Dichiara di aver pagato anche la quota di competenza di spese condominiali. Alla luce di quanto sopra vista l'occupazione dell'immobile da parte del conduttore seppur non opponibile alla procedura si ritiene opportuno svalire il valore del 5% dovendosi procedere con la liberazione dell'appartamento.

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 penelope spv srl contro _____ ;
Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 20/05/2025 ai nn. 17135/12591;

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Intesa s.p.a. contro _____ ;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 198.000;
Importo capitale: € 132.000,00;
Iscritta in data 10/07/2006 ai nn. 110758/25291

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: 900 €.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Denominato "Fondo opere straordinarie 2027" pari a 4.800,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 6025.05 €.

In merito alle spese condominiali, amministratore ci indica che per la gestione ordinaria del 2025 ormai conclusa i costi sia del proprietario, che del conduttore sono stati imputati entrambi al conduttore, per un totale di 3625,05 €.

Ad oggi risultano versati solo 200 €, per un insoluto di circa 3.425,05 €.

In merito invece al fondo spese per le manutenzioni straordinarie già deliberato l'importo complessivo risulta di 4.800 € e ad oggi lo scaduto risulta di 2.600 €.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

val. : p = val.x : px

da cui :

val.x = val p x

p

dove :

val = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

p = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

Provincia: VENEZIA

Comune: SPINEA

Fascia/zona:

Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1400	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2050	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1950	L			
Abitazioni di tipo	Normale	950	1300	L			

economico

Ville e Villini Ottimo 1600 2100 L

Ville e Villini Normale 1150 1500 L

8.3.3 Valutazione corpi:**Abitazione e garage. Abitazione di tipo economico [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	88,57	€ 1.000,00	€ 88.570,00
poggioli	1,63	€ 1.000,00	€ 1.630,00
garage	5,66	€ 1.000,00	€ 5.660,00
Valore corpo			€ 95.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.860,00
Valore di stima			€ 95.860,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e garage	Abitazione di tipo economico [A3]	95,85	€ 95.860,00	€ 95.860,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta
alla presenza di un inquilino anche se con
contratto non opponibile alla procedura

€ 95.860,00 x 0,05 =
€ 4.793,00

Riduzione del valore del 10%, dovuta
all'immediatezza della vendita giudiziaria e per
assenza di garanzia per vizi come da disp. del
G.E.

€ 95.860,00 x 0,10 =
€ 9.856,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione e garage

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------

Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 80.882,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Al fine di verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico ha proceduto con l'effettuare apposita ricerca a mezzo del data base della Regione Veneto "Venet" utilizzando quali chiavi di ricerca i dati catastali delle unità immobiliari che compongono il compendio Immobiliare.

Dalla verifica è emersa l'assenza di attestati di prestazione energetica.

Il costo per l'eventuale redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, risulta di circa 600 € onnicomprensivi

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene, pur risultando composto da un'unica unità immobiliari, non si ritiene quindi possa essere comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- ALLEGATO 1. Estratto mappa;
- ALLEGATO 2. Visure catastali;
- ALLEGATO 3. Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 4. Ventennale notaio;
- ALLEGATO 5. Titoli edilizi;
- ALLEGATO 6. Anagrafe;
- ALLEGATO 7. Amministratore;
- ALLEGATO 8. 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: Per quanto noto trattasi di bene personale del soggetto esecutato. La vendita pertanto sarà soggetta ad imposta di registro, salvo diverse indicazioni della norma in materia.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione e Garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo Abitazione e garage:</p> 
Identificativo catastale	<p>Corpo Abitazione e garage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • foglio 8, particella 696, subalterno 18, indirizzo via primo maggio 18, interno 6, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie 92, rendita € 411,87 • foglio 8, particella 696, subalterno 9, indirizzo via primo maggio 18, piano T, categoria C/6, classe 9, consistenza 9, superficie 11, rendita € 35,53
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.882,00</p>

Data generazione:
26-01-2026 11:01

L'Esperto alla stima
Arch. Ruben Csermely

