
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Intesa San Paolo SPA
contro:



N° Gen. Rep. **90/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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 Terraghetto 10 - 30174 Mestre
Telefono: 041942570
Fax: 041942570
Email: studiocsermely@gmail.com
Pec: ruben.csermely@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Aleardo Aleardi civico n. 83/B - Mestre - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Trattasi di appartamento posto al piano 1° e corredato da garage al piano seminterato, il tutto facente parte di più ampio fabbricato in condominio denominato Condominio Sole sito in Mestre Via Aleardo Aleardi civico n. 83/B

Identificativo Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo Abitazione e garage: Venezia (VE) CAP: 30172 frazione: Mestre, Via Aleardo Aleardi 83/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA HOLDING SCPA e [REDACTED] per euro 203.040,00 di cui capitale euro 112.800,00; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario data 10/12/2010 rep 15940/11631

- Pignoramento atto esecutivo immobiliare del 09/05/2025 rep. n. 11522 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA e [REDACTED] del Tribunale di Venezia in data 27/03/2025 rep. 2011

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€101.744,00**
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 precedente 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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori 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 **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Mestre**
Via Aleardo Aleardi civico n. 38/B

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

Esecutato/i:

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED]

Si evidenzia l'impossibilità di accesso tramite il DIME per la verifica anagrafica che risulta quindi essere stata fornita dalla custode dott.ssa Giovanna Marin.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo di più ampio fabbricato in condominio con annesso garage al piano seminterrato. I beni si trovano in Comune di Venezia, via Aleardo Aleardi civ. 83/B. L'immobile si trova vicino la Stazione di Mestre in zona prevalentemente residenziale, ma a 1,2 km dal centro di Mestre, Piazza Ferretto.

Identificativo corpo: Abitazione e garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE) CAP: 30172 frazione: Mestre, Via Aleardo Aleardi 83/B

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà 1/1



- foglio 139, particella 2151, subalterno 2, indirizzo via Aleardo Aleardi 83/B, piano T-1, comune Venezia, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5, superficie 59, rendita € 439,48
- foglio 139, particella 2151, subalterno 10, indirizzo via Aleardo Aleardi 83/B, piano S1, comune Venezia, categoria C/6, classe 6, consistenza 12, superficie 12, rendita € 91,10

Irregolarità e Spese:

Dalle verifiche effettuate si evidenzia che l'intestazione catastale risulta corretta, mentre a seguito del sopralluogo effettuato presso i beni, il sottoscritto CTU ha potuto riscontrare, che la scheda catastale del garage e dell'abitazione non risultano conformi. nello specifico nella scheda catastale del garage risulta indicata un'altezza di 2.40 m, mentre dagli atti legittimanti e dal rilievo l'altezza interna risulta pari a circa 2,50 m; anche per l'abitazione l'altezza indicata nella scheda risulta più bassa e pari a 2,70 m a fronte dell'altezza rilevata e riportata nella licenza pari a 2,80m inoltre nel bagno dell'abitazione manca indicato il gradino presente in prossimità dei sanitari.

Per regolarizzare la situazione catastale necessita la redazione e presentazione delle due nuove schede catastali con un costo di circa € 1.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 116/1971

Intestazione: Costruzione di fabbricato

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/02/1977 al n. di prot. 116/1971

Numero pratica: 54/1979

Intestazione: Variante in corso di costruzione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato

Oggetto: variante

Numero pratica: 24589/1993

Intestazione: Sanatoria edilizia

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ristrutturazione garage al piano seminterrato e difformità forometriche dell'appartamento in difformità alla licenza

Rilascio in data 30/04/1993 al n. di prot. 24589/1993



4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

A seguito del sopralluogo e delle verifiche edilizie presso l'Archivio del Comune di Venezia, parrebbe che lo stato dei luoghi sia conforme con l'ultimo titolo edilizio consistente nel condono n. 24589/93. Si evidenzia però che nella descrizione delle opere oggetto di sanatoria viene indicato: "Ristrutturazione seminterrato e difformità fotometriche dell'appartamento in difformità alla licenza 54/79" non vengono indicate le difformità interne, che però sono rappresentate ed indicate negli elaborati grafici e nella relazione allegata al condono. Tutto ciò premesso l'immobile parrebbe conforme con gli elaborati grafici del condono; salvo eventuali eccezioni da parte del Comune di Venezia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante PRG della terraferma
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 3.904 del 03/12/2004
Zona omogenea:	Zona b.1, zona residenziale di completamento

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Oggetto di stima risultano le unità ad uso residenziale/abitazione (sub 2) con il relativo garage (sub 10). I beni risultano identificati catastalmente presso il NCEU in Comune di Venezia foglio 139, particella 2151, sub. 2 (abitazione), sub 10 (garage) e si trovano siti in Comune di Venezia, frazione di Mestre con accesso dalla via Aleardo Aleardi 83/B per lo più a carattere residenziale.

Il sub 2 (abitazione) si sviluppa al piano T-1° di più ampio fabbricato in condominio.

Il bene risulta composto da: ingresso, cucinino, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone, con un'altezza interna pari a 2,80m.

La superficie commerciale complessiva, nel considerare interamente le murature interne e nella misura del 50% le murature in comune con altre unità immobiliari e del 30% la superficie del balcone risulta pari a mq **59,22**

L'appartamento presenta pavimentazione in ceramica, portoncino rinforzato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, riscaldamento autonomo e impianto di climatizzazione a split.



Il sub 10 (garage) si sviluppa al piano S1 di più ampio fabbricato in condominio.

Il bene risulta composto da un garage al piano seminterrato, con un'altezza interna pari a 2,50m.

La superficie commerciale complessiva, nel considerare interamente le murature interne e nella misura del 50% le murature in comune con altre unità immobiliari pari a mq **11,16**

Nel complesso i beni si trovano in sufficienti condizioni di manutenzione, anche se datati.

In relazione al calcolo della consistenza dell'unità immobiliare si rimanda alla seguente tabella:

vano	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
abitazione			
abitazione	57,91	1,00	57,91
Balcone	4,35	0,30	1,31
tot. Parz	62,26	-	59,22
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			59,22

vano	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
garage			
garage	11,16	1,00	11,16
tot. Parz	11,16	-	11,16
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			11,16

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà **proprietario/i ante ventennio** al **08/03/1991** .

In forza di atto di assegnazione.

[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 1/1 dal 08/03/1991 al 10/12/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di DOtt.

VIANINI CARLO, in data 08/03/0191, ai nn. 43106; trascritto a Venezia, in data 19/03/1991, ai nn. 4572.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 1/1 dal 10/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. DUSSIN ANTONIO, in data 10/12/2010, ai nn. 15939/11630; trascritto a Venezia, in data 16/12/2010, ai nn. 24953.



Identificativo corpo: Abitazione e garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Via Aleardo Aleardi 83/B [REDACTED]
[REDACTED]

NOTA:

Si evidenzia che in corso di sopralluogo è emerso che l'abitazione risulta occupata dalla ex convivente del [REDACTED] e il figlio minore, ma ai fini della presente perizia vista l'indicazione del Giudice del 01/07/2025 l'immobile verrà considerato come libero.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA HOLDING SCPA e contro [REDACTED] per euro 203.040,00 di cui capitale euro 112.800,00; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario data 10/12/2010 rep 15940/11631 poi surrogata a favore di Veneto Banca spa in data 23/06/2016 n. 2867

- Pignoramento atto esecutivo immobiliare del 09/05/2025 rep. n. 11522 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA e contro [REDACTED] del Tribunale di Venezia in data 27/03/2025 rep. 2011

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: 960,00€.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 624,75 €.

Il sottoscritto ha provveduto a prendere contatto con l'amministratore condominiale del condominio Sole, che risulta essere lo Studio Scardillo. Ad oggi dalle verifiche effettuate risultano scadute rate pari a 624,75 € sino ad ottobre 2025. Le spese ordinarie dell'immobile ammontano invece a circa 960€/anno

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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 (mc. edificabile), 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 il mc edificabile.

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

In merito alla stima sintetico 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 beni simili presi a confronto.

p = somma delle superfici commerciali degli stessi beni simili.

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

px = volume e superfici dei beni oggetto di stima.



8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato immobiliare;

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Suburbana/MESTRE CENTRO

Tipologia prevalente:

		Valore mini- mo (€/mq)	Valore massi- mo (€/mq)
tipologia	stato		
Abitazioni di tipo eco- nomico	Ottimo	2100	2800
Abitazioni di tipo eco- nomico	Normale	1500	1850
Box	Normale	1900	2400

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.338,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	57,91	€ 1.500,00	€ 86.865,00
Garage	11,16	€ 1.300,00	€ 14.508,00
Balcone	1,31	€ 1.500,00	€ 1.965,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.338,00
Valore Finale			€ 103.338,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.338,00

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]	70,38	€ 103.338,00	€ 103.338,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00

Abitazione e garage

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca – Volontaria Costo pari a zero perché poi è stata effettuata la surrogazione ad Intesa San Paolo SPA e quindi vi è ad oggi attivo solo il pignoramento	€ 0,00



Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
---	----------

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **101.744,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente per l'immobile ad uso residenziale. Al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare la ricerca del caso presso il data base della Regione Veneto "VeNet" "https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php" non rilevando APE per l'unità immobiliare di cui trattasi. Il costo per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica è qui indicato in circa euro 600,00 oltre accessori di legge.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Trattandosi di un'abitazione che non risulta comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALLEGATO 1 – Visure catastali storica sub. 2-10;

ALLEGATO 2 – Planimetrie catastali sub. 2-10;

ALLEGATO 3 – Estratto mappa;

ALLEGATO 4 – Atti legittimanti;

ALLEGATO 5 – Documentazione fotografica;

ALLEGATO 6 – Documenti amministratore di condominio;

ALLEGATO 7 – Anagrafe.

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 a conoscenza la vendita sarà soggetta ad imposto di registro trattandosi di bene personale del soggetto esecutato.

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	Corpo Abitazione e garage: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo Abitazione e garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1 <ul style="list-style-type: none"> foglio 139, particella 2151, subalterno 2, indirizzo via Aleardo Aleardi 83/B, piano T-1, comune Venezia, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5, superficie 59, rendita € 439,48 foglio 139, particella 2151, subalterno 10, indirizzo via Aleardo Aleardi 83/B, piano S1, comune Venezia, categoria C/6, classe 6, consistenza 12, superficie 12, rendita € 91,10
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 101.744,00€

Data generazione:

13-10-2025 10:10

L'Esperto alla stima
Arch. Ruben Csermely