

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **1/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-09-2025 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - porzione di fabbricato autonomo con garage



Esperto alla stima: Arch. Alberto Miggiani
Codice fiscale: MGGLRT64A06L736C
Studio in: Via della rinascita 35 - 30175 Venezia Marghera
Telefono: +390417123476
Cellulare: +393355464368
Email: a.miggiani@gmail.com
Pec: alberto.miggiani@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via A. Pacinotti 3 - Cavin-Botti - Mirano (VE) - 30035

Descrizione generica: Porzione di fabbricato con garage

Identificativo Lotto: 001 - porzione di fabbricato autonomo con garage

Corpo A: frazione: Cavin-Botti, via A. Pacinotti 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00; A rogito di Notaio Rolando Laura in data 16/05/2016 ai nn. 5880/4808; Iscritto/trascritto a Padova in data 25/05/2016 ai nn. 17325/3099

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 13/12/2024 ai nn. 7661/2024 iscritto/trascritto a Padova in data 16/01/2025 ai nn. 1487/1105;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 13/12/2024 ai nn. 7661/2024 iscritto/trascritto a Padova in data 16/01/2025 ai nn. 1487/1105;

Stato immobile: LIBERO

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 145.300,00**



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	9
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	9
8 bis	CLASSE ENERGETICA	10
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	11
10	ALLEGATI	11
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	11
12	SCHEMA PER ASTA	11

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.



Beni in Mirano (VE)
Località/Frazione Cavin-Botti
via A. Pacinotti 3

Lotto: 001 - porzione di fabbricato autonomo con garage e scoperto esclusivo

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:

[redacted], Codice fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato civile: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Divorzio da [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona periferica a prevalenza residenziale

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale-rurale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scarsi

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Santa Maria di Sala, Mirano.

Attrazioni storico-paesaggistiche: Veneto

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 m

Identificativo corpo: A. sito in frazione: Cavin-Botti, via A. Pacinotti 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 16, particella 469, subalterno 2, indirizzo Via Antonio Pacinotti 3, piano T-1, comune Mirano, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 138 mq, rendita € 361,52

Intestazione: [redacted], foglio 16, particella 469, subalterno 3, indirizzo Via Antonio Pacinotti 3, piano T, comune Mirano, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 34,71

Bene Comune Non Censibile, comune Mirano, foglio 16, particella 469, subalterno 4 (area



scoperta come meglio identificata nell'elaborato planimetrico).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note: Seppure l'immobile risulti conforme alla scheda catastale, ai fini della regolarità edilizia si dovrebbe ripristinare l'antibagno come riportato nella SCIA del 2022 e aggiornare la scheda catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 355/22

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: sanatoria

Presentazione in data 13/04/2022 al n. di prot. 18951

Numero pratica: 195/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: realizzazione servizio igienico a piano terra

Presentazione in data 23/04/2002 al n. di prot. 18493

Numero pratica: 155/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: sanatoria garage

Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 5052

Rilascio in data 15/12/1997 al n. di prot. 5052

Abitabilità/agibilità in data 15/12/1997 al n. di prot. 5052

Numero pratica: 285/59

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione fabbricato urbano

Rilascio in data 10/08/1959 al n. di prot. 10842

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1959 al n. di prot. 442

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione tramezza e foro porta antibagno

Regolarizzabili mediante: ripristino tramezza e porta antibagno

ripristino tramezza e porta antibagno: € 500,00

aggiornamento scheda catastale compresi diritti: € 500,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 2180 del 16 luglio 2004
Zona omogenea:	B8/2

Pag. 6

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Norme tecniche di attuazione:	art. 41.7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (vincolo paesaggistico graticolato romano e vincolo rischio idraulico)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione di cui al punto A

Porzione autonoma di fabbricato disposto su due piani con affaccio su via Cavin di Sala composto al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e magazzino con accesso esterno. Al piano primo due camere, un bagno, un poggiatesta e un'ampia terrazza soleggiata. Sullo scoperto esclusivo è presente un garage con copertura ondulata in probabile amianto.

Superficie complessiva di circa mq **368,10**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

L'immobile presenta tracce d'umidità di risalita e in corrispondenza dei solai che evidenziano l'assenza di adeguato isolamento termico dell'involucro edilizio. Alcune piastrelle della pavimentazione sono fessurate. La pavimentazione interna è di qualità modesta.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: controfinestre condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di gres condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: scarse
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: pellet diffusori: stufa condizioni: sufficienti



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie calcolata con rilievo strumentale durante il sopralluogo e verificata con la scia del 2022

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione principale	sup lorda di pavimento	126,70	1,00	126,70	€ 950,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	11,30	0,25	2,83	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	9,30	0,25	2,33	€ 950,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	28,80	0,25	7,20	€ 950,00
Garage	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00	€ 950,00
Giardino	sup esterna	100,00	0,05	5,00	€ 950,00
Area esterna fronte strada	sup esterna	80,00	0,05	4,00	€ 950,00
		368,10		154,05	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

██████████ dal 12/06/1990 al 20/12/1990. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del registro Mestre, in data 12/06/1990, ai nn. 76/358; trascritto a Padova, in data 08/06/1992, ai nn. 14402/9641.

Note: A seguito del decesso di ██████████

Titolare/Proprietario: ██████████ (acquisto quota 1/3) dal 20/12/1990 al 24/02/2011 (data decesso). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rasulo Giuseppe, in data 20/12/1990, ai nn. 17098; trascritto a Padova, in data 15/01/1991, ai nn. 1685/1324.

Note: Venditore ██████████ (quota 1/3).

Titolare/Proprietario: ██████████ (quota 1/3) dal 04/07/1994 al 24/02/2011 (data decesso). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rasulo Giuseppe, in data 04/07/1994, ai nn. 25455; trascritto a Padova, in data 19/07/1994, ai nn. 17159/11741.

Note: Correzione per mero errore materiale dell'atto del 20/12/1990 n. rep. 17098

Titolare/Proprietario: ██████████ (quota 2/3) dal 20/05/2011 al 16/05/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del registro DPVE UT Venezia, in data 20/05/2011, ai nn. 1368/9990; trascritto a Padova, in data 06/07/2011, ai nn. 26307/16403.

Note: Accettazione tacita di eredità del 16/05/2016 Notaio Rolando Lauro rep. 5879/4807 trascritto il 25/05/2016 ai nn. 17322/11085. A seguito del decesso di ██████████ avvenuto il 24/02/2011 (quota 2/3).

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 16/05/2016 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rolando Laura, in data 16/05/2016, ai nn. 5879/4807; trascritto a Padova, in data 25/05/2016, ai nn. 17321/11084.

Identificativo corpo: A - sito in Mirano (VE), via A. Pacinotti 3**Stato immobile:** LIBERO (è attualmente occupato dal debitore e 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:** 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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00; A rogito di Notaio Rolando Laura in data 16/05/2016 ai nn. 5880/4808; Iscritto/trascritto a Padova in data 25/05/2016 ai nn. 17325/3099

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 13/12/2024 ai nn. 7661/2024 iscritto/trascritto a Padova in data 16/01/2025 ai nn. 1487/1105;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.**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: Immobile non in condominio.

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: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

L'immobile è stato confrontato con annunci di vendita presenti nel mercato. Oltre alle consuete superfici interne dei locali, del garage e dello scoperto esclusivo, si è ritenuto di qualificare



anche l'area scoperta antistante il fabbricato (bene comune non censibile, sub 4), considerata la scarsità di parcheggi.

8.2.2 Fonti di informazione:

Siti specializzati (immobiliare.it)
Atto di compravendita del 2016

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.077,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione principale	126,70	€ 950,00	€ 120.365,00
Magazzino	2,83	€ 950,00	€ 2.688,50
Poggiolo	2,33	€ 950,00	€ 2.213,50
Terrazza	7,20	€ 950,00	€ 6.840,00
Garage	6,00	€ 950,00	€ 5.700,00
Giardino	5,00	€ 950,00	€ 4.750,00
Area esterna fronte strada	4,00	€ 950,00	€ 3.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 146.357,00
Valore Finale			€ 146.357,00
Valore corpo			€ 146.357,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 146.357,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 146.357,00
Valore di stima			€ 146.357,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		154,05	€ 146.357,00	€ 146.357,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -1.000,00

Arrotondamento € -22,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

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: € **145.300,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto il 27/04/2025



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Pratiche edilizie

Estratto PRG

Certificato residenza stato civile

Ispezioni ipotecarie

Atto di compravendita

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 - porzione di fabbricato autonomo con garage e scoperto esclusivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED], foglio 16, particella 469, subalterno 2, indirizzo Via Antonio Pacinotti 3, piano T-1, comune Mirano, categoria A/3 (appartamento), classe 3, consistenza 7 vani, superficie 138 mq, rendita € 361,52</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED], foglio 16, particella 469, subalterno 3, indirizzo Via Antonio Pacinotti 3, piano T, comune Mirano, categoria C/6 (garage), classe 5, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 34,71</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> B.C.N.C. comune Mirano, foglio 16, particella 469, subalterno 4</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 145.300,00 €

Venezia, 3 settembre 2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani