

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **279/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2024 ore 09:55

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 – abitazione via Cavin Caselle



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 Cavin Caselle, 115 - Caltana - Santa Maria Di Sala (VE) - 30036

Descrizione generica: Casa singola con annessi magazzini e tettoia

Identificativo Lotto: 001 – abitazione via Cavin Caselle

Corpo A: frazione: Caltana, via Cavin Caselle, 115

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 55.000,00; A rogito di Notaio Francesco Saverio Diliberto in data 27/04/2022 ai nn. 31399; Iscritto/trascritto a Padova in data 09/05/2022 ai nn. 18671/3629

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP di Venezia in data 14/11/2023 ai nn. 5989 iscritto/trascritto a Padova in data 30/11/2023 ai nn. 44266/31350;

Stato immobile:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 13/03/2023
Non opponibile dalla procedura.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 31.665,00**



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	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. 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 **Santa Maria Di Sala (VE)**

Località/Frazione **Caltana**

via Cavin Caselle, 115

Lotto: 001 – abitazione via Cavin Caselle

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale-rurale a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Padova e Venezia

Attrazioni paesaggistiche: Veneto

Attrazioni storiche: Ville Venete

Principali collegamenti pubblici: extraurbani

Identificativo corpo: A - sito in frazione: Caltana, via Cavin Caselle, 115

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 22, particella 215, indirizzo via Cavin Caselle 103, piano T-1, comune Santa Maria di Sala, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 170 mq, rendita € 348,61

Confini: Il mappale 215 confina a Nord con via Cavin Caselle; a Est con il mappale 246; a Sud con i mappali 748-266; a Ovest con il mappale 266.

Note: Numero civico 103 errato. Numero civico corretto 115



Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: docfa (nuova scheda catastale)

Pratica docfa: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: se segnala che il mappale 215 del fg 22 su cui si elevano i fabbricati ha una superficie territoriale di m² 290. Esso comprenderebbe anche una porzione della stradina di accesso ai fondi limitrofi come si nota dalla scheda catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di una casa rurale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/11/1948

Numero pratica: 4765

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Sanatoria

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 23/11/1993 al n. di prot. 8296

Rilascio in data 22/04/1994 al n. di prot. 4765

Note: la concessione edilizia in sanatoria riporta solamente la rappresentazione della pianta al piano terra. Non vi è evidenza del piano primo, seppure lo si possa intuire data la presenza della rampa di scale per accedervi. Purtroppo, la prima scheda catastale depositata è quella attuale con data 23 ottobre 1991 pertanto non sufficiente per autorizzare la consistenza ante 1967. Stante ciò, il piano primo risulterebbe non autorizzato. Si è provveduto a fare accesso agli atti presso l'archivio comunale, ma il fascicolo non era disponibile essendo fuori posto. L'esecutante mi ha inviato quanto in suo possesso e a mia volta l'ho depositato presso il Comune di Santa Maria di Sala, ma esso è solo parziale perché manca l'elaborato grafico del piano primo. Non è escluso che la parte mancante possa essere trovata, ma attualmente essa non è disponibile e pertanto, prudenzialmente, il piano primo non viene né considerato né valorizzato.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne ed esterne.

Assenza nella sanatoria edilizia della pianta al piano primo

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria con sanzione alternativa alla demolizione per tutto il piano primo. Alla luce della recente Sentenza del Consiglio di Stato pubblicata l' 8 marzo 2024, la sanzione alternativa alla demolizione va determinata in base all'epoca dell'abuso edilizio rivalutata alla data della richiesta. Ne consegue quindi che



assumendo la data del 1965 (data ipotetica) e quella attuale (maggio 2024), l'importo base che ne deriverebbe sarebbe €/m² 3.121,88 (coeff. 24,180) con un importo di fiscalizzazione di circa €123.577,00 a cui si aggiungerebbe la sanzione per le modifiche interne stimate in ulteriori €1500,00 per un importo complessivo di € 125.000,00. E' evidente che tale importo non trova alcuna giustificazione rispetto al valore dell'immobile per cui, se non fosse possibile individuare un documento che dia evidenza storica del piano primo, l'unica soluzione è quella di procedere con un intervento di demo-ricostruzione riposizionando la volumetria esistente del piano terra che già ora, anche priva della volumetria del piano primo, risulta maggiore rispetto a quella esprimibile dal lotto che ha una superficie territoriale di m² 290.

La volumetria attuale autorizzata è all'incirca di m³ 380,00 mentre quella esprimibile dal lotto sarebbe di m³ 218 (0,75*290).

Note1: Per verificare la legittimità della cubatura del piano primo è necessaria una ricerca documentale fotografica storica per dimostrare l'esistenza precedente al 1967 che apporterebbe ad un possibile incremento della volumetria di m³ 200 pertanto complessivamente la volumetria conseguibile potrebbe essere di m³ 580.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	C.C. n. 70 del 16.12.2019
Zona omogenea:	C1.1 zone residenziali sparse - art. 6 N.T.O.
Densità fondiaria:	0,75 mc/mq
Norme tecniche di attuazione:	- art. 13 N.T.A. Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III - Zone di interesse archeologico
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Casa singola in pessime condizioni usata come deposito materiale al piano terra. Il lotto catastale (superficie territoriale) è di m² 290. L'immobile è in precarie condizioni.

Superficie complessiva di circa m² **240,00** (di cui m² 66,00 non autorizzati)

È posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 115;

di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso-pessimo



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello carrabile (*)	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: vario (legno, vetro) condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: vari (vetroresina, fibrocemento, eternit da verificare) coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti Note: zona piano terra
Pavimentazione Interna	materiale: listoni di legno condizioni: scarse Note: zona camere piano primo
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: scarse
Scale	posizione: a chiocciola in legno condizioni: non autorizzabile

Impianti:

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: pellet diffusori: stufa Note: funzionamento non verificabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare Note: funzionamento non verificabile

() si segnala che l'accesso carrabile, pur quanto legittimo, potrebbe essere oggetto di contestazione da parte dei confinanti. Essi ritengono che il mappale 215 non sia dotato di accesso carrabile perché il tratto iniziale di accesso della stradina non rientrerebbe nel mappale 215 e pertanto l'accesso carrabile viene "regolamentato e consentito" dai confinanti stessi. Attualmente, non risultano esservi cause di usucapione in corso e neppure costituzioni di servitù di passaggio. Tali circostanze sono state evidenziate al CTU dai confinanti nel corso del sopralluogo. Si allega schema con indicata l'area oggetto di possibile contenzioso.*

Destinazione	Parametro	Volume Esistente autorizzato	Coeff.	Volumetria edificabile	Prezzo unitario
Volumetria legittimata (escluso il Piano Primo)	volume reale	380,00	1,00	380,00	€ 85,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/02/1996 al 27/04/2022. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Bandieramonte, in data 16/02/1996, ai nn. 37811; registrato a Mestre, in data 07/03/1996, ai nn. 1146/1V; trascritto a Padova, in data 05/03/1996, ai nn. 5411/3935.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2022 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Francesco Saverio Diliberto, in data 27/04/2022, ai nn. 31398; registrato a Padova, in data 09/05/2022, ai nn. 17817/1T; trascritto a Padova, in data 09/05/2022, ai nn. 18669/12520.

Identificativo corpo: A - sito in Santa Maria Di Sala (VE), via Cavin Caselle, 115

Stato immobile: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 13/03/2023 per l'importo di euro 122,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Padova il 22/03/2023 ai nn.004727 - serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 15/03/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/03/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: *"Il locatore concede in locazione al conduttore che accetta una stanza al piano terra di mq 15,52 con l'utilizzo degli spazi comuni ingresso, bagno e spazi esterni dell'immobile di proprietà adibito ad uso commerciale sito in Santa Maria di Sala (VE), via Cavin Caselle n. 115, censita al N.C.E.U.: Comune di Santa Maria di Sala, foglio 22. particella 215, Cat. A/3, Cl. 6, Mq 155, Rendita euro 348,61."*

Considerate le condizioni dell'immobile, si ritiene che l'occupazione dell'immobile non deprezzi il valore complessivo del bene.

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 Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 55.000,00; A rogito di Notaio Francesco Saverio Diliberto in data 27/04/2022 ai nn. 31399; Iscritto/trascritto a Padova in data 09/05/2022 ai nn. 18671/3629

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] a rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP di Venezia in data 14/11/2023 ai nn. 5989 iscritto/trascritto a Padova in data 30/11/2023 ai nn. 44266/31350

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

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. Criterio di stima:

Ai fini della stima è stata considerata la volumetria esistente dell'immobile comprensiva degli annessi magazzini e tettoia (relativa a solo tutto il piano terra) e non la superficie lorda parametrizzata all'uso dei locali essendo lo stato dei luoghi in precarie condizioni e, considerando le spese per l'eventuale fiscalizzazione della sanatoria un intervento di demo-ricostruzione sembra l'unica possibilità per cercare di determinare il valore attuale del bene per cui ne discende che il valore del bene dipende dalla volumetria autorizzata.

8.2. Fonti di informazione: offerte di mercato**8.3. Valutazione corpi:**

<i>Destinazione</i>	<i>Volumetria Legittimata</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Volumetria legittimata (escluso il Piano Primo)	380,00	€ 85,00	€ 32.300,00
Valore corpo			€ 32.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.300,00
Valore di stima			€ 32.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Volumetria Legittimata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	abitazione	380,00	€ 32.300,00	€ 32.300,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **31.665,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A – abitazione via Cavin Caselle****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Codice Identificativo: 34678/2022, valido fino al 08/04/2032

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, visura, planimetria catastale
 Visura camerale
 Licenza edilizia, Sanatoria
 Estratto Piano degli Interventi e Vincoli
 Schema area sottoposta ad eventuale servitù
 Ispezioni ipotecarie
 Atto di provenienza
 Contratto di locazione
 Rilievo CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Soggetto a normativa IVA ai sensi del DPR 633/72 e successive modificazioni

Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: abitazione via Cavin Caselle <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 22, particella 215, indirizzo via Cavin Caselle 103, piano T-1, comune Santa Maria di Sala, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 170 mq, rendita € 348,61
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 31.665,00 €

Venezia, 10 maggio 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani

