

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Isp Obg Srl - Organa SPV Srl**

contro:



N° Gen. Rep. **33/2020 e 94/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-06-2024

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

Custode Giudiziario: **Luca Schiavon**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - appartamento e garage

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

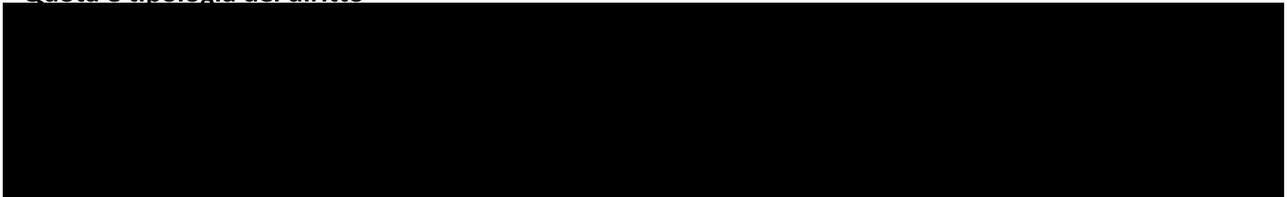
Bene: via Moglianese, 89 int. 3 - Gardigiano - Scorze' (VE) - 30037

Descrizione generica: Appartamento e garage

Identificativo Lotto: 001 - appartamento e garage

Corpo A: frazione: Gardigiano, via Moglianese, 89 int. 3

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Intesa s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; A rogito di Notaio Novelli Elia in data 09/05/2006 ai nn. 119768/7524; Iscritto/trascritto a Padova in data 29/09/2006 ai nn. 29039/7528

- Pignoramento a favore di lsp Obg Srl contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 28/12/2019 ai nn. 8125/2019 iscritto/trascritto a Padova in data 28/02/2020 ai nn. 7482/4900;

- Pignoramento a favore di Organa SPV s.r.l. contro [REDACTED] A rogito di Unep della Corte D'Appello di Venezia in data 02/05/2023 ai nn. 2078 iscritto/trascritto a Padova in data 12/06/2023 ai nn. 21607/15325;

Stato immobile:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 81.800,00**



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	9
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	12
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	12
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 **Scorzè (VE)**
Località/Frazione **Gardigiano**
via Moglianese, 89 int. 3

Lotto: 001 - appartamento 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

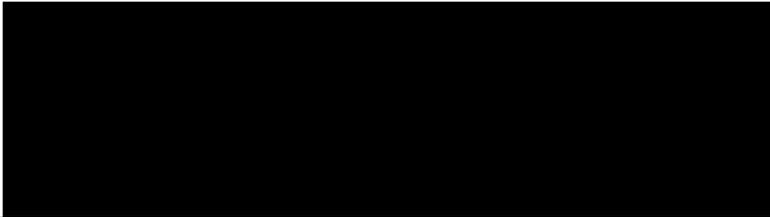
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona periferica in località Gardigiano del Comune di Scorzè

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: rurale-artigianale residenziale

Importanti centri limitrofi: Mogliano Veneto, Martellago.

Attrazioni paesaggistiche: /

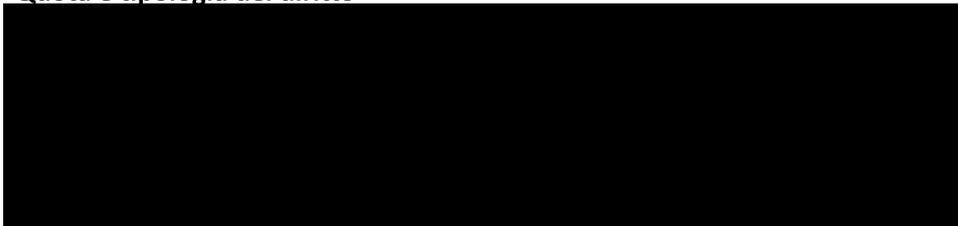
Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: autobus 20 m

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Gardigiano, via Moglianese, 89 int. 3

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 24, particella 168, subalterno 24, indirizzo via Moglianese, piano 1, comune Scorzè, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 114 mq, rendita € 268,56

Intestazione: [REDACTED] foglio 24, particella 168, subalterno 32, indirizzo via Moglianese, piano T, comune Scorzè, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 38,63

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne
Regolarizzabili mediante: docfa (nuova scheda catastale)
Nuova scheda catastale (pratica docfa): € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Le modifiche interne non alterano la rendita e la consistenza catastale, ma prudenzialmente viene indicato un importo minimo comprensivo degli oneri di presentazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Si segnala che l'estratto mappa riporta una sagoma differente rispetto a quella esistente per tanto il condominio potrebbe presentare un nuovo tipo mappale aggiornandone la sagoma. Considerando che si sono indicati gli oneri di fiscalizzazione alternativi alla demolizione per la sola unità immobiliare, si ritiene che qualora anche gli altri condomini volessero regolarizzare le loro proprietà potrebbero in quella sede aggiornare il tipo mappale e quindi la spesa dovrebbe essere ripartita tra tutti i condomini. Tale aggiornamento potrebbe essere suscettibile di una spesa stimata di € 200,00 per ciascuno. Tale importo è già stato considerato e detratto per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1293

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di due fabbricati urbani

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1969

Rilascio in data 09/03/1970

Abitabilità/agibilità in data 28/04/1972

Numero pratica: 513

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in Sanatoria (art. 35 L. 47/85)

Per lavori:

- a) Porzione denominata "A": 1) cambio d'uso al piano terra da negozi a n. 2 appartamenti e locale centrale termica; 2) costruzione di un'appendice di fabbricato posta ad Ovest ad uso n. 3 autorimesse;
- b) Porzione denominata "B": 1) cambio d'uso al piano terra da negozi a n. 3 appartamenti; 2) costruzione di un'appendice di fabbricato posta ad Est ad uso n. 2 autorimesse;
- c) Costruzione di un collegamento tra i due fabbricati "A" e "B" ad uso n. 7 autorimesse;
- d) variazioni interne e forometriche dei due fabbricati



Oggetto: sanatoria
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 12054
Rilascio in data 05/03/1991

Numero pratica: 3586
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione edilizia in Sanatoria (art. 31 L. 47/85)
Per lavori:

- a) trasformazione d'uso dei locali al piano terra nei condomini di via Moglianese Fraz. Gardigiano – mapp. 168/a-c-d del f. 24 al fine di ricavare cinque alloggi;
- b) costruzione di tredici garage in comunione e lateralmente agli stessi edifici

Oggetto: sanatoria
Rilascio in data 09/05/1985 al n. di prot. 3586
Abitabilità in data 12/07/1985 al n. di prot. 3586

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e forometriche appartamento, modifiche dimensionali del garage

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Pratica edilizia in sanatoria comprensiva di diritti di presentazione, sanzione amministrativa e parcella professionista: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Note: *Ai sensi del decreto legge 69/2024 cd "decreto salvacasa" pubblicato in G.U. n 124 del 29/05/2024 entrato in vigore il 30/05/2024, la sanzione da determinarsi è compresa tra € 1.032,00 e € 30.984,00 pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi. Considerando che le modifiche esterne ed interne non alterano il valore venale dell'immobile (gli oneri di fiscalizzazione alternativi alla demolizione sono conteggiati a parte), si ritiene che la sanzione possa essere pari all'importo minimo ossia € 1.032,00 considerando anche che, rispetto allo stato autorizzato, si è ridotta la superficie calpestabile del poggolo (terrazza). In merito al garage si segnala che le modifiche di sagoma del garage, alla luce del già citato D.L. 69/24 art. 34-bis, pur esse difformi rientrano comunque nelle tolleranze ammesse (5% per u.i. < 100 mq).*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento di superficie lorda

Regolarizzabili mediante: Fiscalizzazione alternativa alla demolizione, art. 34 c. 2 lett e: € 24.705,00

Oneri Totali: **€ 24.705,00**

Note: *Si allega tabella di calcolo e per la determinazione della superficie oggetto di fiscalizzazione dalla relativa planimetria. Per la determinazione degli oneri di fiscalizzazione alternativi alla demolizione si è considerata anche la Sentenza del Consiglio di Stato pubblicata l'8/03/2024 e le modifiche introdotte dal D.L 69/2024. L'importo determinato è assunto prudenzialmente perché il DL 69/2024 già esecutivo dal 30/05/24 potrebbe essere oggetto di emendamenti e cambiamenti nel corso dell'iter di approvazione della legge. Si segnala che l'importo del costo base di € 1.039,56 è quello attualmente in uso presso il Comune di Scorzè e previsto dalla Delibera della Regione Veneto n. 795 del 7 maggio 2012, mentre se tale amministrazione indicasse quello determinato ai sensi della L. 392/78 di cui alla Sentenza del Consiglio di Stato dell'8/03/24, l'importo del costo base rivalutato con Indice ISTAT alla data dell'abuso (1972) risulterebbe un costo base di € 2.513,70 da cui in questo caso, l'importo relativo agli oneri alternativi alla demolizione, risulterebbe una spesa di € 59.737,21.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:



Strumento urbanistico Approvato:	VPRG
In forza della delibera:	DCC N. 44 DEL 24.06.2013 E V.P.R.G. n.8/2014 DI CUI ALLA DCC N. 58 DEL 09/04/2014
Zona omogenea:	B3 - aree rurali di ristrutturazione edilizia
Norme tecniche di attuazione:	art. 15 (L.R. 24/85)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] e Garage [C6]

Appartamento posto al piano primo di un condominio di 4 piani con affacci a Nord-Est-Sud composto da: ingresso (9,8 mq); cucina (11,2 mq); soggiorno (19,1 mq); camera (14,2 mq); corridoio (5,9 mq); ripostiglio (1,1 mq); bagno (5,1 mq); camera (16,3 mq); camera (11 mq); poggiolo (8 mq).

Al piano terra, vi è il garage (19,6 mq).

Scoperto non esclusivo.

Superficie complessiva di circa mq **138,20**

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 89 int. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta diverse tracce d'umidità diffusa in corrispondenza dei serramenti (cassonetti) e angoli solaio (soffitto). Sulle nicchie sono state poste delle pannellature in sughero o altro materiale isolante, deteriorate dagli animali domestici.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: controfinestre materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: tozzetti in legno condizioni: sufficienti Note: zona camere
Pavim. Interna	materiale: pavimento gommato effetto legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: zona bagno
Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato materiale: legno tamburato con inserti in acciaio condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: comuni a rampe parallele rivestimento: marmo



condizioni: **buone****Impianti:**

Citofonico tipologia: **videocitofono** condizioni: **buone**
 Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **scarse**
 Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda calcolata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00	€ 950,00
Garage	sup lorda di pavimento	21,20	0,50	10,60	€ 950,00
		138,20		121,60	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/09/1988 al 09/05/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Mammucari, in data 13/09/1988, ai nn. 32875; trascritto a Padova, in data 05/10/1988, ai nn. 25101/17333.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/05/2006 al 26/11/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Novelli Elia, in data 09/05/2006, ai nn. 119767/7523; trascritto a Padova, in data 29/05/2006, ai nn. 29038/15899.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/11/2013 ad oggi (attuali proprietari). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [REDACTED] in [REDACTED]

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scorze' (VE), via Moglianese, 89 int. 3

Stato immobile: Occupato dal debitore e dai 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 Banca Intesa s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; A rogito di Notaio Novelli Elia in data 09/05/2006 ai nn. 119768/7524; Iscritto/trascritto a Padova in data 29/09/2006 ai nn. 29039/7528

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Isp Obg Srl contro [REDACTED]; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 28/12/2019 ai nn. 8125/2019 iscritto/trascritto a Padova in data 28/02/2020 ai nn. 7482/4900;

- Pignoramento a favore di Organa SPV s.r.l. contro [REDACTED]
[REDACTED] a rogito di Unep della Corte D'Appello di Venezia in data 02/05/2023 ai nn. 2078 iscritto/trascritto a Padova in data 12/06/2023 ai nn. 21607/15325;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 **Misure civili:** Non sussistono cause civili in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile (aggiornato al 30/05/2024).

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: € 1.200,00.

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: Dipintura recinzione, € 204,39 (scadenza rata 05/04/2024) Spese ordinarie € 1.010,39 (scadenza rata 05/05/2024 e 05/09/2024)

Millesimi di proprietà: 54/1000

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: non risulta

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. **Criterio di stima:** Sono stati acquisiti degli atti di compravendita degli appartamenti venduti nello stesso condominio e confrontati con gli annunci di vendita di immobili simili presenti nella zona.

8.2. **Fonti di informazione:** atti di compravendita e annunci di vendita

8.3. **Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.520,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	109,00	€ 950,00	€ 103.550,00
Poggiolo	2,00	€ 950,00	€ 1.900,00
Garage	10,60	€ 950,00	€ 10.070,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.520,00
Valore corpo			€ 115.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.520,00
Valore di stima			€ 115.520,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6]	121,60	€ 115.520,00	€ 115.520,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.214,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 32.205,00
Redazione e deposito attestato di Prestazione Energetica (APE)	€ -200,00
Arrotondamento	€ -66,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

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

Totale costi di cancellazione: € 623,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.800,00
---	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente (verifica effettuata sul portale Ve.Net)

Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura, planimetrie catastali

Estratto Piano degli Interventi

Licenza edilizia, Condono Edilizio e Agibilità

Atto di compravendita

Certificato residenza, stato civile e stato famiglia

Rilievo CTU

Tabella oneri alternativi alla demolizione, DPR 380/01 artt 33 e 34 (fiscalizzazione) e DL 69/2024

Ispezioni ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - appartamento e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] foglio 24, particella 168, subalterno 24, indirizzo via Moglianese, piano 1, comune Scorzè, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 114 mq, rendita € 268,56 Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] foglio 24, particella 168, subalterno 32, indirizzo via Moglianese, piano T, comune Scorzè, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 38,63
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 81.800,00

Venezia, 10 giugno 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani