
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Napoli**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **179/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-01-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ivana Morandin**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Bruno Gianolla
Codice fiscale: GNLBRN62E12L736C
Partita IVA: 02701720274
Studio in: Viale Ancona 12/e - 30172 Mestre
Telefono: 0415321854
Fax: 0412597493
Email: gianollabruno@libero.it
Pec: bruno.gianolla@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Napoli 21 - Venezia Mestre - Venezia (VE) - 30170

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento

Corpo Appartamento: Venezia Mestre, Via Napoli 21

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: ultima residenza nota Venezia Mestre Via Napoli 21

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Condominio Napoli contro [REDACTED] registrato a in data ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 04/08/2023 ai nn. 27745/20901;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [REDACTED]; Derivante da: Garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000; A rogito di Notaio Francesco Candiani in data 28/03/2006 ai nn. 109248/24629

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€.98.101,00** cui si trova:

Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il



- difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
 3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
 4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
 5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
 6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;



8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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 precedenti 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 **Venezia Mestre**
Via Napoli 21

Lotto: 001 - Appartamento

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:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di abitazione in appartamento senza garage situata a Mestre, Comune di Venezia. Piano 1° e V° in una zona residenziale di tipo A (intensivo). Distanza dal centro di Mestre 500 metri. Distanza da stazione ferroviaria circa 500 km. Distanza da Venezia circa 8 km.

Caratteristiche zona: centrale residenziale priva di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nei pressi della stazione ferroviaria e alle arterie principali di collegamento con il centro storico di Venezia (isola).

Servizi offerti dalla zona: commerciali, direzionali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Mestre centro.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna nella zona.

Attrazioni storiche: Venezia isola circa 30 min..

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico urbano 200 metri, Stazione ferroviaria centrale di Mestre 500 metri

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Venezia Mestre, Via Napoli 21



Quota e tipologia del diritto

100/100 di

21

- Residenza: ultima residenza nota Venezia Mestre Via Napoli

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 139, particella 1812, subalterno 7, indirizzo Via Napoli, 21, piano Primo, comune Venezia, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5, rendita € 632,84

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 779/62

Intestazione: Borghese Mario

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: PROGETTO DI FABBRICATO USO ABITAZIONI E NEGOZI DA ERIGERSI IN MESTRE VIA ROMA

- F: 18 MAPP. 157/f 898/a

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: per i dettagli si rimanda alle documentazioni allegate

Numero pratica: 19.527/1771 83/11/67 -26.01.63

Intestazione: Borghese Mario

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: VARIANTE AL PROGETTO DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONI E MEGOZI DA ERIGERSI IN MESTRE VIA ROMA ANGOLO VIA NAPOLI F° 18 MAPPALE 898/0-6 E PORZIONE DEL MAPPALE 157/a

PREC. LIC. N° 779/7298 IN DATA 21- 8-1

Oggetto: variante

NOTE: per maggiori dettagli si rimanda alla pratica allegata

Numero pratica: PROT. N. 25448/16716/00 25 MAG. 1999

Intestazione: Condominio Napoli 21/27

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: DIFFORMITA' RISPETTO ALLA LIC. ED. PROT.1771/63: MODIFICHE CONFORMAZIONE E MAGGIOR CONSISTENZA DELLE PARTI CONDOMINIALI



NOTE: Si rimanda agli allegati

Numero pratica: 16741/0/M PROT.GEN. 25464 del 28/04/1986

Intestazione: BARBA PASQUALE

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: DIFFORMITA' DALLA LIC. EDIL. N.1771/63 CONSISTENTI IN RISTRUTTURAZIONE DELL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO SUB. 7, REALIZZAZIONE POGGIOLO, REALIZZAZIONE MAGAZZINO AL PIANO QUINTO.

NOTE: Maggiori dettagli in allegati

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione di muro divisorio tra il locale cucina e il locale denominato stanza in planimetria catastale. Presentazione di sanatoria con pagamento di sanzione e successiva modifica in planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia - CILA tardiva

Regolarizzazione edilizia: € 2.400,00

Regolarizzazione catastale: € 400,00

Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Costi previsti per la regolarizzazione €1.000 di sanzione e €1.400 per la presentazione della pratica nel portale Impresa in un giorno. €400 per aggiornamento planimetria catastale.

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Non necessario per la seguente perizia

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

L'unità oggetto di perizia si trova in una zona a ridosso del centro di Mestre e fa parte di un complesso condominiale costituito da un palazzo con caratteristiche costruttive tipiche del periodo a cavallo tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso. Si accede all'appartamento da un ingresso condominiale che da direttamente su Via Napoli. Il palazzo e la parti comuni si presentano in uno stato di manutenzione sufficiente. L'appartamento confina a Nord con altra unità immobiliare, a Est con altra unità immobiliare e corpo scale comune, a Sud con altra unità immobiliare e a Ovest è prospiciente Via Napoli che può essere considerata una arteria secondaria e moderatamente trafficata. L'unità abitativa è composta da stanza/soggiorno di mq.17,80 ca., cucina separata di mq.17,20 ca. (si rileva che per ottenere la cucina di



questa dimensione si è provveduto all'abbattimento di un muro divisorio), stanza/camera di mq.17,80 ca., un bagno finestrato di mq.5,40 ca., un disimpegno notte di mq.3,40 ca. e un ingresso privo di finestre di mq.4,80 ca.. Un poggiolo spostato a Ovest è di mq.1,40 ca.. Al piano 5° e ultimo è presente un magazzino di mq.3,50. La superficie netta calpestabile compreso magazzino ed escluso il poggiolo è di mq.70,00 ca. netti. La superficie commerciale utile ai fini del calcolo del valore è di mq.80 con poggiolo al 50%. Le finiture e gli impianti non hanno subito ammodernamenti rilevanti. Ad una analisi esterna sembrano funzionanti ma necessitano di un controllo generale. Il riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas. È presente un impianto di condizionamento con split a muro non recente. I pavimenti della zona giorno e in camera sono originari alla palladiana o in terrazzo in scarse manutentive condizioni. Nei bagni, in cucina e in terrazza i pavimenti sono stati sostituiti rispetto a quelli di costruzione ma sono comunque datati. L'unità immobiliare è priva di garage. Le finestre (datate) sono prive vetro-camera con limitata resistenza termica e acustica.

1. Quota e tipologia del diritto

- Residenza: ultima residenza nota Venezia Mestre Via Napoli 21

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq.**80,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nei primi anni sessanta del secolo scorso

L'edificio è: non ristrutturato

Ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n.5 e non ha interrati

Stato di manutenzione generale: Appena sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Appena sufficienti per l'uso abitativo ma adeguabile con opere di manutenzione ordinaria. Le parti condominiali, pur di carattere economico, si presentano in sufficienti condizioni manutentive. Le caratteristiche costruttive sono ormai obsolete per quanto riguarda l'efficienza energetica e necessiteranno nei prossimi anni di aggiornamenti importanti. Punti di forza la posizione vicina ai mezzi di trasporto principali e ai collegamenti per il centro storico di Venezia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata con la tecnica della superficie convenzionale lorda che prevede per le parti abitative il coefficiente 1,0. Per le parti accessorie, magazzini e garage il coefficiente 0,5. Per i poggioli di piccole dimensioni il coefficiente 0,5. Per gli scoperti ad uso esclusivo il coefficiente 0,1. Il prezzo unitario applicato in prima battuta si riferisce al prezzo medio lordo commerciale (convenzionale) di abitazioni nuove o ristrutturate pari a €/mq.2.700

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup potenziale coperta	0	80,00	1,00	80,00	€ 2.700,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Mestre centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] r dal 28/03/2006 al . In forza di atto di compravendita a rogito di Candiano Francesco, in data 28/03/2006, ai nn. 109247/24628.

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Via Napoli 21 **Occupato da** [REDACTED]
[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile
Registrato a Agenzia Entrate Venezia 2 il 01/12/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: In allegato il contratto di locazione.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di Condominio Napoli contro [REDACTED] registrato a in data ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 04/08/2023 ai nn. 27745/20901;

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 attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale:
€ 170000; A rogito di Notaio Francesco Candiani in data 28/03/2006 ai nn.
109248/24629

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Preventivo 2023/24 €3.883,32.

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: Debito dell'esecutato: Gestione 2022/23 €.19.155,15. Gestione 2023/24 (preventivo) €.3.883,32 (da pagare entro agosto 2024) e da sommare ai €.19.155,15 Rate scadute alla data odierna per €.19.155,15 + €.776,66

Millesimi di proprietà: 33/1000

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - L'immobile è provvisto di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

La stima è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo, cioè sulla base del valore di immobili, con analoghe caratteristiche, nuovi, con le opportune rettifiche dovute al fattore età/qualità. Sono stati presi in considerazione i criteri di stima riportati nelle norme "UNI 11612.2015 e la stima del valore di mercato degli immobili".

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Professionisti dell'immobiliare operanti nella zona di Mestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le quotazione OMI di Agenzie Entrate danno valori massimi al mq. lordo muri da €.1500 a €.1800 per abitazioni centrali di tipo economico in normale stato conservativo. L'immobile ha delle caratteristiche costruttive e di contesto che lo rendono una abitazione non di pregio ma centrale, con valori equiparabili a quelli indicati dall'AE con le opportune rettifiche che il sottoscritto ha ritenuto necessarie per adeguare il valore unitario generico alle caratteristiche specifiche dell'immobile.;

Altre fonti di informazione: Sono inoltre stati rilevate le quotazioni di vendita di appartamenti con caratteristiche simili a quelle rilevate approfondendo dati ricevuti da agenzie immobiliari operanti in zona Mestre..

8.3. Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	80,00	€ 2.700,00	€ 216.000,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 216.000,00
Età immobile detrazione del 30.00%	€ -64.800,00
Qualità finiture detrazione del 25.00%	€ -37.800,00
Valore corpo	€ 113.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 113.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 113.400,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	80,00	€ 113.400,00	€ 113.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 5.670,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento

<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. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.101,00
---	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note 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

A_Documentazione fotografica
 B_Contratto di locazione
 C_Planimetria catastale
 D_Licenza edilizia 779/62
 E_Variante 19527/63
 F_Condono app 16741/00
 G_Condono parti comuni 16716/00
 H_Quotazioni Banca Dati Omi
 I_Viusura catastali
 L_Visure Iscrizioni Aggiornate

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

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

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo appartamento: 100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 139, particella 1812, subalterno 7, indirizzo Via Napoli, 21, piano primo, Comune Venezia, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5, rendita € 632,84
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 98.101,00€



Data generazione:
14-03-2024 19:03

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Gianolla

