

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

N° Gen. Rep. **91/2024** - data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-11-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto **001** - Casa unifamiliare



Esperto alla stima: Arch. Paolo Novaselich
Studio in: Via Eraclea 5/h - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0039.345.5397926
Email: pnovas@me.com
Pec: paolo.novaselich@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Beni : Via Cà Labia n. 11 - Località Cà Labia – Cavarzere (VE)

Descrizione generica del beni pignorati: trattasi di porzione di casa in linea di due piani fuori terra con scoperto esclusivo sul lato Sud, ubicata in Comune di Cavarzere, località Cà Labia, in zona marginale ricomprensente agglomerati insediativi di origine remota.

Confini: il tutto è ricompreso fra altra porzione del fabbricato ad Est, scolo Tartaro a Sud, proprietà di terzi ad Ovest e Via Ca' Labia a Nord

Identificativo Lotto: 001 – porzione di casa in linea Fg. 48 - Mapp. 223 - Sub. 2

Ubicazione del bene: Via Cà Labia n. 11 - Località Cà Labia – Cavarzere (VE)

Quota e tipologia del diritto - Piena proprietà per l'intero

Gravami e Oneri:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro in forza di atto a garanzia di mutuo a rogito di ; importo ipoteca: € 260.000 - importo capitale: € 130.000

- durata anni 20 (venti);

immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente valutazione;

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente valutazione

- Pignoramento a favore di

-

Valore lotto:

Valore della quota pignorata (pari all'intero bene) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 27.000,00



Indice

Lotto **001**

Quesito n. 1	Completezza dei documenti di cui ex art. 567 c.p.c.	Pag.	07
Quesito n. 2	Generalità, codice fiscale e regime patrimoniale	Pag.	07
Quesito n. 3	Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	Pag.	07
Quesito n. 3.1.	Ubicazione	Pag.	07
Quesito n. 3.2.	Identificazione e regolarità catastale	Pag.	07
Quesito n. 4	Regolarità urbanistica - descrizione	Pag.	08
Quesito n. 5	Stato di possesso, proprietà, provenienza	Pag.	10
Quesito n. 6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag.	10
Quesito n. 7	Spese di gestione e manutenzione – cause in corso	Pag.	11
Quesito n. 8	Valutazione dei beni	Pag.	11
Quesito n. 8 bis	Verifica classamento energetico	Pag.	12
Quesito n. 9	Valutazione della quota (ove trattasi di quota indivisa)	Pag.	12
Quesito n. 10	Elenco Allegati	Pag.	12
Quesito n. 11	I.V.A. ed imposta di registro	Pag.	13
Quesito n. 12	Schema identificativo dei beni da porre all'asta	Pag.	13



Premessa

Con ordinanza in data 22/05/2024, notificata a mezzo pec in data 23/05/2024, il G.E. dott.ssa Ivana Morandin nominava il sottoscritto Novaselich arch. Paolo con studio in San Donà di Piave (VE) via Eraclea n. 5/h, iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia con il n. 1750, Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di rapporto di valutazione nell'esecuzione pendente avanti il Tribunale di Venezia n. 91/24 e precisamente:

- in data 22/05/2024, il sottoscritto C.T.U. veniva incaricato di stimare gli immobili pignorati in capo all'esecuzione 91/2024;
- in data 23/05/2024, il sottoscritto C.T.U., effettuava il giuramento telematico di rito;
- in data 12/06/2024, il sottoscritto C.T.U. richiedeva al notaio rogante, copia atto di provenienza;
- in data 12/06/2024, il sottoscritto C.T.U. richiedeva chiarimenti scritti, al notaio redigente la relazione ventennale così come depositata agli atti;
- in data 13/06/2024, il competente ufficio tecnico e del Comune di Cavarzere comunicava al sottoscritto C.T.U. che non erano state reperite pratiche interessanti il fabbricato pignorato;
- successivamente, in data 21/06/2024, su precisa richiesta del sottoscritto C.T.U., il Comune di Cavarzere attestava che non era stata reperita nessuna documentazione autorizzativa edilizia;
- in data 01/08/2024, il sottoscritto C.T.U. effettuava accesso presso l'ufficio pianificazione territoriale della Regione Veneto per consultazione foto aeree dell'IGM;
- in data 01/08/2024, il sottoscritto C.T.U. richiedeva al servizio cartografico dell'IGM, copia digitale del fotogramma comprovante l'esistenza del fabbricato.
- in data 09/08/2024, il sottoscritto C.T.U. effettuava un primo accesso presso il competente ufficio tecnico per colloquio con arch. Stoppa circa la legittimità del fabbricato pignorato;
- in pari data, il sottoscritto C.T.U. effettuava un primo accesso presso il fabbricato pignorato;
- in data 04/09/2024, il sottoscritto C.T.U. effettuava, alla presenza del custode delegato, un secondo accesso presso l'immobile con ispezione e rilievo diretto e fotografico dei luoghi pignorati;
- successivamente, il sottoscritto C.T.U. procedeva a verifiche di mercato con agenti immobiliari ed esperti in compravendite di beni similari;

contestualmente alle premesse il sottoscritto C.T.U. procedeva alla stesura di rapporto di valutazione sui seguenti quesiti:

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;



- 8 b 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.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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.



Lotto 001 - porzione di casa in linea con 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

Esecutati:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Cavarzere (VE), Comune italiano di 12.753 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto. Il territorio comunale fa parte della Pianura Veneta ed è per questo totalmente pianeggiante. Tuttavia, il passato di zona paludosa porta ancora le sue tracce: ampie porzioni del territorio comunale sono infatti sotto il livello del mare. Per eliminare definitivamente gli acquitrini da Cavarzere sono stati costruiti e corretti molti alvei di canali oltre ad essere stata rinforzata l'arginatura dell'Adige.

Il centro abitato è attraversato dal fiume Adige; oltre a questo, scorrono all'interno dei limiti amministrativi comunali il Gorzone, la Botta, il Tartaro-Osellin. L'Adigetto e il Canal dei Cuori segnano i confini del comune di Cavarzere rispettivamente a sud e a nord.

L'abitazione pignorata è ubicata in località Cà Labia, in zona marginale ricomprendente agglomerati insediativi di origine remota, ed affaccia a nord con Via Cà Labia e a sud con canale di scolo Tartaro.

3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE:

Abitazione di tipo economico (A4) sita in Località Cà Labia, Via Cà Labia 11 - Piano terra e primo

Quota e tipologia del diritto: - Piena proprietà per l'intero

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Cavarzere – Via Cà Labia - Piano terra e primo
N.C.E.U. - Foglio **48** – Map. **223** - Sub. **2** - Piano T-1 - Cat. A/4 - Cl. 2
Con. 4,5 - Sup. 111 - Rendita €. 85,99

Intestati:

Note: La scheda catastale appare conforme ad eccezione della finestra del prospetto sud della camera sopra l'ingresso che, di fatto risulta essere traslata di circa 40 cm. verso ovest.

Tale difformità non risulta rilevante ai fini catastali.



Risposta al quarto punto del quesito*Regolarità urbanistica - Descrizione del bene - Consistenza***4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

All'esito di precisa richiesta inviata a mezzo pec in data 21/06/2024, il Comune di Cavarzere attestava che: "AD OGGI, sulla base delle indicazioni fornite, agli atti del Comune di Cavarzere per l'immobile sito in questo Comune in Località Cà Labia n. 11 e catastalmente identificato al foglio 48 mappale 223 sub. 2 NON E' stata reperita nessuna documentazione autorizzativa edilizia"

4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito di ricerche online, di accesso presso l'ufficio "Area Tutela e Sviluppo del Territorio – consultazione foto aeree" in Mestre e di successiva richiesta a mezzo mail all'archivio fotografico dell'Istituto Geografico Militare in Firenze sono stati visionati alcuni aerofotogrammi ripresi nel 1933 dai quali si evince che il fabbricato pignorato figurava già esistente in data antecedente all'adozione del Piano di Ricostruzione del Comune di Cavarzere approvato il 31/03/1947 (vedi allegato al sub. 7 e 8).

All'esito dell'accesso atti in data 13/06/2024 e del successivo colloquio in data 09/08/2024 con l'arch. Stoppa è emerso che il fabbricato pignorato sorge esternamente all'area ricompresa nel Piano di Ricostruzione approvato nel 1947 ed in vigore sino al 1972.

Ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01, essendo l'immobile realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio il titolo edilizio, lo stato legittimo può essere desunto da documenti probanti che, nel caso in questione, sono i fotogrammi dell'I.G.M. come acquisiti da sottoscritto C.T.U..

Rimarrà da verificare la fascia di rispetto di metri 10 dal Canale "Tartaro" con l'obbligo di demolizione di ciò che vi ricade all'interno. Visto lo stato di abbandono e le condizioni dell'area non è stato possibile, in sicurezza, verificare tale fascia di rispetto; a seguito di una verifica sommaria, effettuata da sottoscritto C.T.U. potrebbe essere oggetto di demolizione esclusivamente una piccola porzione del locale bagno al piano terra.

Note:

All'esito del rilievo diretto metrico e fotografico, effettuato in data 04/09/2024, con successiva restituzione grafica del fabbricato (vedi allegato al sub. 9) si è potuto constatare che l'intero impianto è originario e risalente all'epoca della costruzione non essendovi aggiunte postume.

Il sottoscritto C.T.U., in questa prima fase di sviluppo delle ricerche, all'esito dei documenti agli atti, della normativa vigente, dell'ispezione dei luoghi e del rilievo metrico effettuato ritiene che l'immobile possa

considerarsi legittimo, riservandosi il rilascio di un'attestazione sottoscritta a seguito di un preciso rilievo del lotto da effettuarsi con strumento topografico (stazione totale) non previsto in questa sede.

4.1.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	<i>Piano degli Interventi</i>
In forza della delibera:	<i>C.C. n. 74 del 11/12/2014</i>
Zona omogenea:	<i>Zona Territoriale Omogenea "A" - Tessuto storico "R1 3.5"</i>
Norme tecniche di attuazione:	<i>art. 25 delle N.T.O.</i>



Descrizione: porzione di casa in linea con scoperto di pertinenza esclusiva

Trattasi di porzione di casa in linea con retrostante scoperto di pertinenza esclusiva eretta in assenza di titolo legittimante in un'epoca nella quale non era obbligatorio tale titolo.

L'ingresso al fabbricato avviene dal civico 11 di via Cà Labia attraverso la pubblica via.

Confini: l'unità pignorata confina a nord con Via Cà Labia, ad ovest con altra proprietà, a sud con canale Tartaro e ad est con altra proprietà.



L'abitazione ha una superficie complessiva netta di pavimento di circa mq. 84, così suddivisa: al piano terra abbiamo ingresso di mq. 12,42, cucina di mq. 15,04, sottoscala di mq. 0,80, secchiaio di mq. 7,28 e bagno di mq. 6,43; al piano primo abbiamo disimpegno di mq. 0,80, camera di mq. 15,40, seconda camera di mq. 14,39 e ripostiglio di mq. 6,84; completa l'abitazione un'area scoperta con superficie di circa mq. 85.



L'abitazione è in uno stato di totale abbandono da circa 8 anni; come si evince dalle foto gli ambienti sono insalubri e privi di ogni standard igienico sanitario in termini di superficie, altezze e rapporti aeroilluminanti.

Il fabbricato necessita di una completa ristrutturazione o, più verosimilmente, di un intervento di demolizione/ricostruzione con adeguamento degli standard di cui sopra.

Note: al fine della presente stima il fabbricato verrà stimato "a corpo" e non a misura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie lorda

La consistenza del fabbricato è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 04/09/2024 con successiva puntuale restituzione grafica allegata al sub. 9. La consistenza del lotto di terreno è stata desunta dalla scheda catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	S.L.P.	103,50	1,00	103,50
Area scoperta	Superficie da scheda catastale	85,00	1,00	85,00



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza

Attuali Proprietari: dal 17/05/2005 ad oggi -

Note: nell'atto di provenienza di cui sopra i coniugi dichiaravano di essere in regime di separazione dei beni. Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (celebrato il 26/07/1981) rilasciato dal Comune di San Ferdinando (RC) non figura alcuna annotazione circa la scelta del regime di separazione legale dei beni.

Proprietario: dal 04/05/2004 al 17/05/2005

Proprietario: dal 26/06/1995 al 04/05/2004

Proprietari: dal 23/10/1963 al 26/06/1995

Proprietario: dal 16/01/1962 al 23/10/1963

Proprietario: dal 05/06/1961 al 04/05/2004

Stato di possesso:

Il fabbricato pignorato risulta libero ed in stato di abbandono.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene alla data del 15/05/2023

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

6.2.1 **Iscrizioni:**

- *Ipoteca volontaria attiva a favore di*

Durata anni 20 (venti) - Immobili colpiti: : tutti i beni oggetto della presente stima;

6.2.2 **Pignoramenti:**

- *Pignoramento a favore di Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*



- Pignoramento a favore di

6.2.3 **Altre trascrizioni:**
Nessuna

Nota: le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono aggiornate alla data del 10/09/2024

Risposta al settimo punto 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

Trattandosi di fabbricato unifamiliare non vi sono spese condominiali ne sono state prodotte pezze giustificative di eventuali spese di manutenzione generale.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni con indicazione dei criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima: superficie lorda

8.1.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Cavarzere;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Chioggia;

Uffici del registro di Venezia - Chioggia;

Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Altre fonti di informazione: sito vendite immobiliari e aste giudiziarie incrociando i valori con i comparabili acquisiti IVS.

8.1.3 Valutazione corpi:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in un regime di libera concorrenza il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare come metodo estimativo il metodo sintetico comparativo in base al valore di mercato. Tale metodo consiste nella ricerca di un valore commerciale unitario di immobili simili a quello oggetto della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti di informazione dirette (agenzie e studi tecnici in zona) sia a fonti informative indirette (Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali dell'Agenzia del Territorio).

Stima: per tutto quanto premesso, per quanto emerso dal sopralluogo, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione in precedenza esposti, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo valutare "a corpo" il compendio pignorato.



Avremo pertanto:

Destinazione	Dati catastali	Valore unitario	Valore a corpo
Unità immobiliare	Fg. 48 - Map. 223 - Sub. 2		€. 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota pari a 1/1			€. 30.000,00
Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:			€. 3.000,00
Arrotondamento per difetto			€.
Valore della quota pignorata (pari a 1/1) al netto delle decurtazioni			€. 27.000,00

8.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **27.000,00**

8.1.5 Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€. 35,00
Iscrizione di ipoteca volontaria	€. 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€. 294,00
Totale costi di cancellazione:	€. 364,00

Risposta al quesito 8 bis

Verifica del classamento energetico

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Verifica della divisibilità del bene

Giudizio di comoda divisibilità: non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Cartografia di inquadramento territoriale con individuazione dei lotti oggetto di stima;
2. Estratto di mappa al N.C.E.U.;
3. Visura attuale per soggetto
4. Visura storica per immobile;
5. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 48 – map. 223 – sub. 2 – Porzione di casa unifamiliare;
6. Attestazione Comune di Cavarzere in data 21/06/2024;
7. Fotogramma IGM - Foglio 051 – Ripresa 1929 IGM – str. 1933 02A – Foto n. 03;
8. Individuazione del lotto pignorato;
9. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 04/09/2024;
10. Estratto di P.I. e N.T.O.;
11. Copia atto di provenienza Notaio Candiani Francesco del 15/07/2005 rep. 105742;
12. Documentazione fotografica.



Risposta all'undicesimo punto del quesito*Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro***Regime fiscale della vendita:** la vendita non è soggetta ad iva**Risposta al dodicesimo punto del quesito***Schema identificativo dei beni da porre all'asta*

Lotto	porzione di casa in linea di due piani fuori terra con scoperto esclusivo sul lato sud	
Diritto reale staggito	piena proprietà	
Quota di proprietà		
Identificativo catastale	N.C.E.U. Comune Cavarzere, località Cà Labia, Via Cà Labia n. 11 Foglio 48 Map. 223 - Sub. 2 - Piano T-1 - Cat. A/4 - Cl. 2 - Con. 4,5 - R. € 85,99 In	
Valore	Valore della quota di 1/ 1 di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 27.000,00

Data generazione: 11-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Novaselich