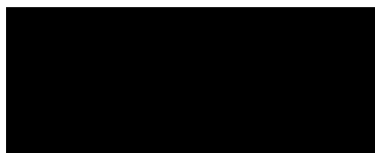

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



N° Gen. Rep. **131/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2024

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Lotto unico

Esperto alla stima: Geom. Laureato Alessandro Penzo
Codice fiscale: PNZLSN76C27C638F
Studio in: Viale Marco Polo 69/4 - 30015 Chioggia
Telefono: 3337988499
Fax: 0415500298
Email: geometrapenzo@gmail.com
Pec: alessandro.penzo@geopec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Delle Nazioni Unite civ. 136 - Isola Verde di Chioggia - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica: Appartamento residenziale sito al piano primo e garage al piano seminterrato del condominio denominato "Punta Bacucco".

Identificativo Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Isola Verde, Via Delle Nazioni Unite civ. 136

Quota e tipologia del diritto

-
-
-

Gravami e Oneri

- Domanda giudiziale a favore di [redacted] Derivante da: esecuzione in forma specifica; A rogito di Tribunale di Padova in data 29/07/2015 ai nn. 6939/2015;

- Domanda giudiziale a favore di [redacted] Derivante da: esecuzione in forma specifica; A rogito di Tribunale di Padova in data 29/07/2015 ai nn. 6940/2015;

- Domanda giudiziale a favore di [redacted] Derivante da: esecuzione in forma specifica; A rogito di Tribunale di Padova in data 29/07/2015 ai nn. 6941/2015;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza SCPA con sede a VICENZA c.f. 00204010243 contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 638778,46; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 10/10/2012 ai nn. 3235/2012

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. con sede a PAdova c.f. 02089931204 contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 350000; A rogito di Tribunale di Padova in data 24/10/2012 ai nn. 9817/2012

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. CON sede a Audine c.f. 01452770306 contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 247893,52; A rogito di Tribunale di Padova in data 14/11/2012 ai nn. 4949/2012; Note: Gravante sulla quota du 2/3 della Piena Proprietà degli immobili oggetto della presente.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. CON sede a Audine c.f. 01452770306 contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 205,305,45; A rogito di Tribunale di Monza ai nn. 1212

- Pignoramento a favore di Organa S.p.v. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Corte D'appello di Venezia in data 20/12/2023 ai nn. 6873/2023;

- Pignoramento a favore di Organa S.p.v. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Corte D'appello di Venezia in data 10/05/2024 ai nn. 2880/2024;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€120.592,00**
cui si trova:

Sommario

Riassunto di perizia.....	2-3
Quesiti	5-6
Premessa	6
Risposta al quesito 1	7
Risposta al quesito 2	7
Risposta al quesito 3	7-8
Risposta al quesito 4	8-10
Risposta al quesito 5	11
Risposta al quesito 6	11-12
Risposta al quesito 7	12
Risposta al quesito 8	13-15
Risposta al quesito 9	15
Risposta al quesito 10	15
Risposta al quesito 11	15
Risposta al quesito 12	15

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 precedente 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 insolite, 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 **Chioggia (VE)**
Località/Frazione **Isola Verde di Chioggia**
Via Delle Nazioni Unite civ. 136

Lotto: 001 - Lotto unico

Risposta al primo punto del quesito

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

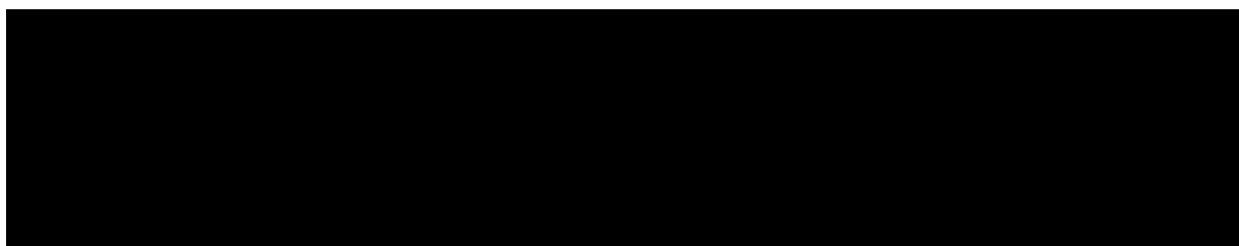
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:

La zona in cui si inserisce l'unità residenziale è a carattere turistico ricettiva e si trova a pochi passi dal mare di Isola Verde, località del comune di Chioggia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Isola Verde, Via Delle Nazioni Unite civ. 136

Quota e tipologia del diritto

-	
-	
-	

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3, foglio 58, particella 293, subalterno 114, indirizzo Via Delle Nazioni Unite 136, piano 1, comune Chioggia, categoria A, classe 2, consistenza 3,5, superficie 63, rendita € 325,37

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3, foglio 58, particella 293, subalterno 137, indirizzo Via Delle Nazioni Unite 136, piano 1, comune Chioggia, categoria C, classe 6, consistenza 13, superficie 13, rendita € 44,98

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'intestazione catastale manca l'indicazione della proprietà di 1/3 intestata a [REDACTED] per effetto dell'atto di trasferimento rep. 10252 del 25/09/1987 dove correttamente venivano citati tutti e tre gli intestatari di 1/3 della loro quota.

Regolarizzabili mediante: Istanza di correzione catastale

Si stima a corpo: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per effetto della modifica di identificativo n. 80132,1/2024 del 03/05/2024 gli immobili identificati dal foglio 58 part.IIa 294 sub. 50 e sub. 26 sono stati soppressi e identificati dal fg 58 part.IIa 294 sub. 114 e 137.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 26601

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/1971 al n. di prot. 35135

Rilascio in data 03/07/1971 al n. di prot. 26601

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1972 al n. di prot. 24734

Numero pratica: 125

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Rifacimento piscina e realizzazione nuovo vano tecnico a servizio della piscina

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 19/11/2014 al n. di prot. 51958

Rilascio in data 13/10/2015 al n. di prot. 125

Numero pratica: 55025
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: Sanatoria opere comuni
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 30/11/1985 al n. di prot. 55025

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
 note: Nella variante prot. 21454 del 12-06-1971 vengono citate le modifiche minime apportate al progetto originario per il quale non essendo recuperabili i grafici si assumen la conformazione catastale come regolarizzata. Si tratta della eliminazione di parte di tramezza della cucina che dava nel corridoio, come riportata nella licenza originaria.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	D.g.r. n. 2149 del 14/07/2009
Zona omogenea:	B2 - zonna omogenea di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 63 n.t.a.
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.

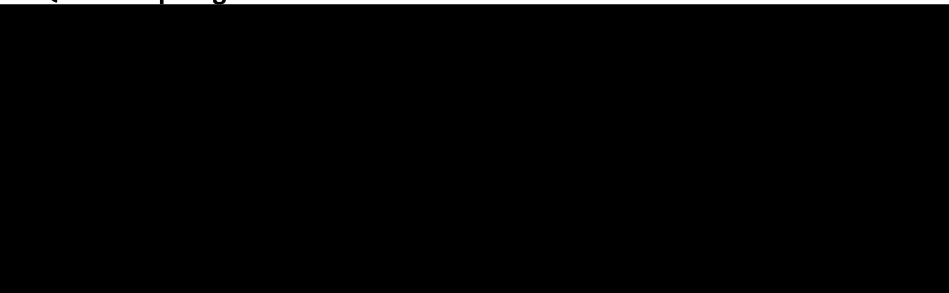
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi dell'unità residenziale turistica sita nel comune di Chioggia (VE) in località Isola Verde, Via Delle

Nazioni Unite civ.136, posta al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza denominato "Punta Bacucco". All'unità si accede attraverso una scala a chiocciola esterna e comune ad un'altra unità. All'arrivo della scala è uicato il terrazzino di proprietà che funge da ingresso. L'appartamento è costituito da zona soggiorno cottura, un bagno, un disimpegno e due camere.

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,50**

E' posto al piano: primo

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità i presenta in mediocre stato manutentivo. Pensata come appartamento estivo turistico è sprovvista di impianto di riscaldamento e condizionamento.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie principale	sup lorda di pavimento	0	58,46	1,00	58,46	€ 1.958,97
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0	8,04	0,30	2,41	€ 1.958,97
Garage	sup lorda di pavimento	0	12,00	0,50	6,00	€ 1.958,97
			78,50		66,87	
Risposta al quinto punto del quesito						
Stato di possesso e atto di provenienza						

Titolare/Proprietario: In forza di contratto preliminare di compravendita - a rogito di Benazzato Alberto, in data 02/08/2012, ai nn. 27781/6695; trascritto a Chioggia, in data 07/08/2012, ai nn. 3685/2650.

Note: Quota di 1/3 di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: In forza di contratto preliminare di compravendita - a rogito di Benazzato Alberto, in data 03/08/2012, ai nn. 27788/3702; trascritto a Chioggia, in data 07/08/2012, ai nn. 3686/2651.

Note: Quota di 1/3 di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: In forza di contratto preliminare di compravendita - a rogito di Benazzato Alberto, in data 03/08/2012, ai nn. 27789/6703; trascritto a Chioggia, in data 07/08/2012, ai nn. 3687/2652.

Note: Quota di 1/3 di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/12/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di FRANCO CARDARELLI, in data 25/09/1987, ai nn. 10252/10393; trascritto a CHIOGGIA, in data 17/12/1987, ai nn. 5335/4122.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chioggia (VE), Via Delle Nazioni Unite civ. 136 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari – al momento del sopralluogo libero da persone.**

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:

- Domanda giudiziale a favore di [REDACTED]

Derivante da: esecuzione in forma specifica ; A rogito di Tribunale di Padova in data 29/07/2015 ai nn. 6939/2015;

- Domanda giudiziale a favore di [REDACTED]

Derivante da: esecuzione in forma specifica ; A rogito di Tribunale di Padova in data 29/07/2015 ai nn. 6940/2015;

- Domanda giudiziale a favore di [REDACTED]

Derivante da: esecuzione in forma specifica ; A rogito di Tribunale di Padova in data 29/07/2015 ai nn. 6941/2015;

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 giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza SCPA con sede a VICENZA c.f. 00204010243 contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 638778,46 ; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 10/10/2012 ai nn. 3235/2012

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. con sede a PAdova c.f. 02089931204 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 24/10/2012 ai nn. 9817/2012

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. CON sede a Audine c.f. 01452770306 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 247893,52 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 14/11/2012 ai nn. 4949/2012 ; Note: Gravante sulla quota du 2/3 della Piena Proprietà degli immobili oggetto della presente.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. CON sede a Audine c.f. 01452770306 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 205,305,45 ; A rogito di Tribunale di Monza ai nn. 1212

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Organa S.p.v. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Corte D'appello di Venezia in data 20/12/2023 ai nn. 6873/2023;

- Pignoramento a favore di Organa S.p.v. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Corte D'appello di Venezia in data 10/05/2024 ai nn. 2880/2024;

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: 1626.27.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:Riordino Catastale e acconto regolarizzazione: 628,70 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 7225.53 .

Millesimi di proprietà: Tab.A 27.75, Tab. D-piscina 12.86, Tab. E generali 11,17

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Non risulta accessibile in quanto sprovvisto di ascensore e con accesso disponibile da una scala a chiocciola.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

MCA (market comparison approach). Si allega la tabella comparabili. A.4.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate – Immobiliare.it

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 131.000,00.

Market Comparison Approach, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale	58,46	€ 1.958,97	€ 114.521,39
Terrazzo	2,41	€ 1.958,97	€ 4.721,12
Garage	6,00	€ 1.958,97	€ 11.753,82

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 131.000,00
Valore corpo	€ 131.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 131.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 131.000,00
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>
A	Abitazione di tipo civile	66,87	€ 131.000,00	€ 131.000,00

	[A2]			
--	------	--	--	--

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 4.344,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.544,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.294,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 10.496,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 120.592,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /Note Indice di prestazione energetica: Non presente si stima un costo per la redazione pari a 300,00

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

Allegati

- A1 - Documentazione fotografica
- A2 - Documentazione ipo-catastale
- A3 - Precedenti edilizi
- A4 - Elaborato tecnico - MCA

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 - Lotto unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] foglio 58, particella 293, subalterno 114, indirizzo Via Delle Nazioni Unite 136, piano 1, comune Chioggia, categoria A, classe 2, consistenza 3,5, superficie 63, rendita € 325,37</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] foglio 58, particella 293, subalterno 137, indirizzo Via Delle Nazioni Unite 136, piano 1, comune Chioggia, categoria C, classe 6, consistenza 13, superficie 13, rendita € 44,98</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 120.592,00€

Data generazione:
05-11-2024.

L'Esperto alla stima
Geom. Laureato Alessandro Penzo