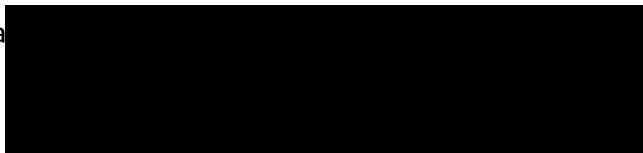

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



N° Gen. Rep. **162/2025**
Custode nominato: **Dott. Alessandro Doria**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/04/2026**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BALLARIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto unico

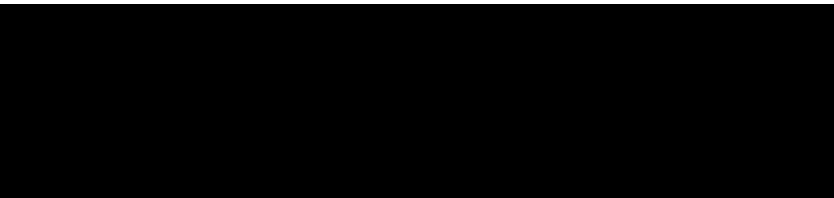
Esperto alla stima: Geom. Dario Mazzato
Codice fiscale: MZZ DRA 71P28 D3250
Studio in: P.zza Mazzini n°11 - 30010 Camponogara VE
Telefono: 041.5150869
Fax: 041.5150869
Email: studio.mazzato@libero.it
Pec: dario.mazzato@geopec.it



Riassunto Perizia

Bene: Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa (appartamento) con garage sita nel Comune di Meolo VE in Via Roma n°26/3.

Identificativo – Appartamento al piano primo e garage al piano sottostrada in contesto condominiale.



Gravami e Oneri:

- **Ipoteca volontaria** di Euro 298.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 149.000,0 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 in piena proprietà su beni in Meolo VE C.F. Foglio 14 particella 716 sub. 42 e particella 716 sub. 19 a Rogito Notaio Terracina Valeria 09/10/2008 rep. n°10180/5968 iscritta a Venezia in data 16/10/2008 ai nn°37311/8145.
- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sui beni Comune di Meolo VE C.F. Foglio 14 particella 716 sub. 42 e particella 716 sub. 19 derivante Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Venezia in data 20/06/2025 Rep. n°3962 trascritto a Venezia in data 22/07/2025 ai nn°25933/18992.

Valore lotto 1:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 123.500,00



Sommario

LOTTO unico

Risposta al primo punto del quesito 7

Risposta al secondo punto del quesito.....7

Risposta al terzo punto del quesito.....7

Risposta al quarto punto del quesito 9

Risposta al quinto punto del quesito 11

Risposta al sesto punto del quesito 11

Risposta al settimo punto del quesito 12

Risposta all'ottavo punto del quesito 12

Risposta al nono punto del quesito 14

Risposta al decimo punto del quesito 14

Risposta all'undicesimo punto del quesito 14

Risposta al dodicesimo punto del quesito 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 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 staggitto;
 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.

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.



Premessa

Il sottoscritto Geometra Dario Mazzato, iscritto all'Albo Telematico dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n°276, all'albo dei Geometri e Geometri Laureati di Venezia al n°1884, domiciliato presso lo Studio Tecnico "Mazzato & Associati" in Camponogara VE P.zza G. Mazzini n°11, con ordinanza in data 23/09/2025 del G.E. Dott.ssa S. Bianchi del Tribunale di Venezia, è stato nominato C.T.U. nella E.I. a margine indicata.

Dopo aver prestato giuramento di rito il 01/10/2025, il sottoscritto ha ottenuto l'autorizzazione a procedere ed a depositare una relazione scritta per rispondere al quesito precedentemente riportato.

Sulla scorta dell'incarico ricevuto, lo scrivente C.T.U., unitamente al Custode nominato, effettuava il primo tentativo di accesso per i rilievi del caso in data 06/11/2025 senza esito (nessuno era presente), quindi con esito positivo in data 19/12/2025 (con l'ausilio dei Carabinieri della stazione Locale).

Ciò premesso, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, il Comune di Meolo VE, eseguito indagini con l'ausilio di sistema telematico, compiuti altresì i necessari sopralluoghi e rilievi presso gli immobili da stimare, procedeva all'espletamento dell'incarico ricevuto nel proprio studio.



Bene in Meolo VE in Via Roma n°26/3

Lotto unico – Unità abitativa

Risposta al primo punto del quesito

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

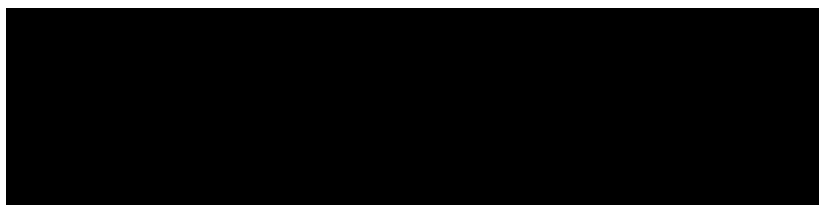
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:



Eventuali comproprietari:

nessuno

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di zona centrale a prevalente destinazione residenziale e commerciale.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico scorrevole con parcheggi.

Servizi presenti nella zona: servizi essenziali.

Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale.

Importanti centri limitrofi: Monastier di Treviso, Fossalta di Piave, Roncade.

Attrazioni paesaggistiche: parco naturale Regionale del fiume Sile.

Attrazioni storiche: Castello di Roncade a circa 6 KM, Chiesa S.Giovanni Battista, Villa de Marchi Nardari.

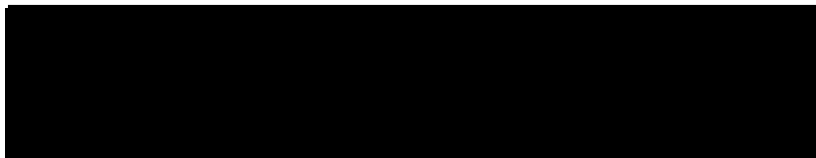
Principali collegamenti pubblici: Autostrada A27 Venezia Mestre-Belluno, servizi di trasporto pubblico (bus) e treno.

Identificativo corpo: Corpo A

Appartamento al piano primo con garage al piano sotto strada in edificio condominiale (Residence Manzoni) sito nel Comune di Meolo Ve in Via Roma civici da n°24 a n°30.



Quota e tipologia del diritto:



Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

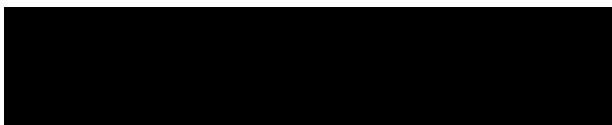
Comune di Meolo VE

foglio 14, particella 716, sub 42 Via Roma n°26 int. 3, Piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,0 vani, rendita € 206,58 (unità abitativa).

foglio 14, particella 716, sub 19 Via Roma, Piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita € 33,88 (garage).

Derivante da: Variazione in data 09/11/2015.

Intestazione:



Confini: partendo da Nord in senso orario, l'unità abitativa, confina con altre unità a medesima destinazione (sub.39 e 40), scoperto condominiale e vano scala condominiale; il garage con altre unità a medesima destinazione e corsie di manovra.

Irregolarità e Spese:

La planimetria catastale dell'appartamento e quella del garage trovano corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante:

Oneri Totali:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

L’edificio di cui fanno parte le unità in analisi, è stato edificato nei primi anni ‘90; la richiesta presso la P.A. di Meolo ha portato all’acquisizione delle seguenti pratiche:

Numero pratica: n°21/93 del 18/03/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Numero pratica: n°99/94 del 16/07/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in variante

Per lavori: nuova costruzione

Numero pratica: n°21/93 - 99/94 del 23/09/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: nuova costruzione

4.1.1 Conformità edilizia:

Lo stato dei luoghi rilevato mostra corrispondenza con gli elaborati grafici di cui alle suddette pratiche edilizie; lievi differenze dimensionali dei vani riscontrate (nell’ordine di pochi centimetri) rientrano nei limiti di tolleranza previsti.

Regolarizzabili mediante:

Oneri Totali:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Vigente:	Piano degli interventi e successive varianti
In forza della delibera:	Approvato con DCC n°23 del 04/06/2025
Zona omogenea:	Z.T.O. C1/18 Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 N.T.O.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.****Descrizione:**

Trattasi di **appartamento** (ex residenza dell'esecutato) al piano primo e garage al piano sotto strada facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Residence Manzoni", ubicato nel Comune di Meolo VE in Via Roma civici dal n°24 al n°30 (civico n°26/3 per l'unità in questione). Il condominio è composto da complessive 18 unità abitative oltre a garage e parti comuni; attualmente è amministrato dallo [REDACTED] di San Donà di Piave VE (vedasi allegato H).

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di valutazione è stato eretto nei primi anni '90 e si articola su tre piani fuori terra e piano sotto strada; ha fondazioni in c.a., struttura di elevazione in laterizio e c.a., solai in latero-cemento e legno.

L'accesso avviene dalla pubblica via attraverso cancello pedonale e vialetto su scoperto condominiale, quindi vano scala comune con ascensore (n.6 unità); l'accesso carraio avviene da cancello scorrevole automatizzato, percorso comune, rampa e corsie di manovra al piano sotto strada.

L'appartamento si compone di soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed ampia terrazza su entrambi i lati finestrati.

Il portoncino d'ingresso è blindato con pannelli in legno, i serramenti sono in legno di tonalità scura con vetrocamera, dotati di scuri a battente in legno multistrato; le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti ed i rivestimenti parietali (cottura e bagni) sono in piastrelle di ceramica; nelle camere in parquet.

Si segnala che il pavimento in piastrelle presenta delle evidenti cavillature e scheggiature (zona giorno, disimpegno e bagno) per probabile anomalo abbassamento del massetto sottostante negli anni trascorsi; nella zona notte mancano alcuni tratti del battiscopa in legno e la base degli stipiti di alcune porte è rovinata da avvenuto assorbimento d'acqua (nel corso del sopralluogo la lavatrice presentava perdite a pavimento che probabilmente perdurano da tempo).

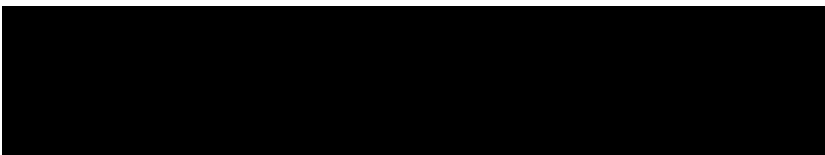
E' presente sistema di climatizzatore a split e riscaldamento con termosifoni a parete; la caldaia è collocata nel mobile cucina (impianto verificato fino all'anno 2022).

La terrazza è pavimentata in piastrelle ed ha parapetto in ringhiera di ferro verniciato.

Il garage ha accesso dal vano scala comune, ha pavimento in battuto di cemento e portone basculante in ferro; a soffitto si mostra la presenza di avvenute infiltrazioni d'acqua ancora in essere per probabile pregresso vizio esecutivo dell'isolamento sovrastante il solaio.

Le pareti esterne di tutto il fabbricato mostrano cavillature e parziali ammaloramenti di tinteggiatura ed intonaco in corrispondenza dei cordoli/solai intermedi.

Lo scoperto condominiale è sistemato a verde e camminamenti ed è completamente recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie coperta complessiva di circa **mq 75,00**

È sviluppato su **n°1** piani fuori terra.

L'edificio è stato eretto nei primi anni '90.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26/3

Ha un'altezza utile interna di: circa **m 2,70**



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buono con necessità di parziali manutenzioni ad alcune facciate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è scelto di applicare alle superfici lorde dell'unità (calcolate comprensive di murature divisorie interne e perimetrali esterne al 100% e murature confinanti con altre proprietà al 50%) i coefficienti di riduzione in modo da trasformarle in superfici commerciali.

Destinazione	Parametro	Volume (mc)	Superficie reale (mq)	Coeff.	Sup. equiv. (mq)	Prezzo unitario (€)
Abitazione	sup. lorda di pavimento	-----	74,00	1,00	74,00	1.300,00
Terrazza	sup. lorda di pavimento		51,00	0,33	16,83	1.300,00
Garage	sup. lorda di pavimento	-----	18,00	0,50	9,00	1.300,00
Totale arrotondato					100,00	1.300,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Il bene è pervenuto in proprietà per 1/1 all'esecutato

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** di Euro 298.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 149.000,0 a favore di



████████████████████ i diritti pari a 1/1 in piena proprietà su beni in Meolo VE C.F. Foglio 14 particella 716 sub. 42 e particella 716 sub. 19 a Rogito Notaio Terracina Valeria 09/10/2008 rep. n°10180/5968 iscritta a Venezia in data 16/10/2008 ai nn°37311/8145.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di ██████████ contro ██████████ sui beni Comune di Meolo VE C.F. Foglio 14 particella 716 sub.42 e particella 716 sub. 19 derivante Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Venezia in data 20/06/2025 Rep. n°3962 trascritto a Venezia in data 22/07/2025 ai nn°25933/18992.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: presenti

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Euro 3.302,87 (allegato H)

Millesimi di proprietà: presenti – 57,00 (allegato H)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: unità con requisito di adattabilità ai sensi della L. n°13/89 e s.m.i.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non presenti

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 **Criterio di stima:**

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

8.2.2 **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del Registro di Venezia; Ufficio tecnico di Meolo VE.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): valore minimo 1.100,00 €/mq - valore massimo 1.500,00 €/mq.



8.3.3 Valutazione corpi:**Unità abitativa-garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Abitazione-garage	100,00	€ 1.300,00	€ 130.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.000,00
Detrazione vizi occulti impianti (circa 1,00%)			- € 1.300,00
Valore complessivo intero			€ 128.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.700,00
Valore di stima			€ 128.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore diritto e quota (€)
A	Abitazione/garage	100,00	128.700,00	128.700,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese condominiali scadute alla data della perizia - € 3.302,87

Spese APE - € 300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Cancellazione per restrizione dei beni a singolo lotto

Tipologia	Costo
Ipoteca volontaria iscritta/trascritta a Venezia in data 16/10/2008 ai nn°37311/8145.	€ 1.584,00
Pignoramento trascritto a Venezia in data in data 22/07/2025 ai nn°25933/18992 (<i>cancellazione a carico della procedura</i>).	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: - € 1.584,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 123.513,13



Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 123.500,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

L'esecutato è proprietario del bene oggetto di procedura per la quota di 1/1.
Il bene non è comodamente divisibile.

ID	Valore diritti e quota (€)
Lotto unico (quota 1/1)	€ 123.500,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- (A) documentazione fotografica;
- (B) accertamenti catastali;
- (C) titolo di provenienza;
- (D) titoli autorizzativi ed elaborato grafico;
- (E) rilievo del C.T.U.;
- (F) certificato cumulativo dell'esecutato;
- (G) ispezione ipotecaria;
- (H) prospetto millesimi e spese condominiali.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Ai sensi del D.L. n°104 del 12/09/2013, del D.Lgs. n°23 del 14/03/2011 e della Legge n°147 del 27/12/2013, le quali hanno introdotto riforme fiscali relative al quadro normativo per la tassazione dei trasferimenti immobiliari a partire dal 01/01/2014, la vendita del lotto in oggetto è soggetta ad I.V.A., imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali; l'immobile non è ad uso strumentale.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Lotto unico
Diritto reale stagito e Quota proprietà	
Identificativo catastale	Identificato al Catasto Fabbricati: Intestazione: Comune di Meolo VE foglio 14, particella 716, sub 42 Via Roma n°26/3, Piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 206,58. foglio 14, particella 716, sub 19 Via Roma, Piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita € 33,88.
Valore	Valore lotto unico al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 123.500,00

Data: 02/04/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Mazzato

