

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **103/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - appartamento

Esperto alla stima: Arch. Davide Zanella
Codice fiscale: ZNLDVD64B25I908I
Partita IVA: 02534570276
Studio in: Dorsoduro 1249 - 30123 Venezia
Telefono: 0415228011
Fax: 0415224903
Email: d.zanella@archiworld.it
Pec: davide.zanella@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Delle Nazioni Unite, n. 32 int. 37- Duna Verde - Chioggia (VE) - 30015

Identificativo Lotto: 001 - appartamento

Corpo A: frazione: Duna Verde, Via Delle Nazioni Unite, n. 32 int. 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Sentenza; A rogito Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 14/04/2023 ai nn. 1589/2023 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 19/05/2023 ai nn. 2864/2168;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €35.520,00
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 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. 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 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 **Duna Verde**
Via Delle Nazioni Unite, n. 32

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:

Codice fiscale:

Residenza:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

l'immobile è costituito da un appartamento posto al 2 piano di un complesso residenziale articolato in sei blocchi edilizi fornito di piscina e scoperto comune, denominato "Residence il Giardino". L'insediamento è posto in località Isola Verde, nel comune di Chioggia, ed è connesso direttamente alla spiaggia e agli stabilimenti balneari del litorale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: turistico-residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: CHIOGGIA.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: fermata bus urbano 200 m, stazione ferroviaria di Chioggia 8 km, Strada statale 309 Romeo 5 km

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Duna Verde, Via Delle Nazioni Unite, n. 32 int.37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza
- Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted], foglio 58, particella 982, subalterno 539, indirizzo VIA DELLE NAZIONI UNITE N. 32, interno 37, piano 2, comune CHIOGGIA, sezione censuaria 2, categoria A/3a, classe 4, consistenza 2,5, superficie 21, rendita € 193,67

Derivante da: Variazione del 06/03/2009 Pratica n. VE0047505 in atti dal 06/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7074.1/2009)

Confini: L'immobile confina a nord con vano scale comune, est con altra proprietà medesimo edificio, a sud con muri perimetrali, a ovest con altra proprietà medesimo edificio

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] foglio 58, particella 982, subalterno 68, indirizzo VIA DELLE NAZIONI UNITE N. 32, piano T, comune CHIOGGIA, sezione censuaria 2, categoria C/6a, classe 4, consistenza 12 mq, rendita € 30,37

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 21/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

Confini: il posto auto scoperto confina a nord con altro posto auto stesso mappale, a est con area demaniale spiaggia, a sud con altro posto auto medesimo mappale, a ovest con corsia di manovra comune stesso mappale

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il posizionamento di finestre, porte e muri divisorii non corrispondono allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria catastale

variazione planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Attualmente la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto oggetto di Domanda di Sanatoria, sono presenti variazioni dei fori finestra /porte e di posizionamento muri divisorii.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 287

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione complesso case-albergo
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 26/09/1972 al n. di prot. 44275
 Abitabilità/agibilità in data 02/11/1976 al n. di prot. 21124

Numero pratica: 378
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: costruzione complesso case-albergo
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 23/11/1973 al n. di prot. 36101
 Abitabilità/agibilità in data 02/11/1976 al n. di prot. 21124

Numero pratica: prot. 12289
 Intestazione ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: Pratica di sanatoria per difformità propsettiche e distributive
 Oggetto: SANATORIA
 Presentazione in data 26/03/1988 al n. di prot.12289

NOTE: La pratica edilizia attualmente è in fase di rilascio.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Attualmente l'intero complesso residenziale è difforme per numero di unità immobiliari, per disegno dei prospetti e per organizzazione distributiva, alla concessione edilizia rilasciata. Si è in attesa del rilascio della domanda di Sanatoria presentata in data 26/03/1988 e integrata in data 01/02/2019.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera della Giunta Regionale Veneto n.2149 del 14.07.2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09
Zona omogenea:	sottozona B2 "sottozone residenziale di

	completamento Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009 in Zona 2
Norme tecniche di attuazione:	la zona ricade all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (Brenta e Adige) e all'interno della perimetrazione dei centri abitati.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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.

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

L'immobile è costituito da un appartamento di circa 19 mq posto al piano secondo di un edificio di 3 piani residenziali identificato come condominio "Olbia" facente parte di un complesso turistico-residenziale formato da 6 edifici con attrezzature sportive e scoperto comune. Da via delle Nazioni Unite si accede tramite cancello carraio e pedonale condominiale allo scoperto comune, sul fronte mare è situato il condominio Olbia con ingresso comune sulla facciata nord-ovest. Tramite scala comune si accede al piano secondo dove è posto l'ingresso all'appartamento fornito di portoncino blindato. Il vano principale è costituito dalla cucina-pranzo di circa 8 mq con porta finestra posta sul fronte sud-est che dà accesso ad una terrazza di circa 7 mq. Dal vano principale si accede alla camera da letto di circa 5 mq con finestra sul fronte sud-est, e al bagno di circa 2 mq con finestra di areazione su cavedio interno.

Tutti i locali sono tinteggiati con pavimentazione in piastrelle ceramiche, i serramenti sono in legno senza vetrocamera con tapparelle in pvc. Lo stato manutentivo generale è buono. È presente l'impianto elettrico, idrico, di raffrescamento mediante climatizzazione, è presente la predisposizione per l'allacciamento alla rete del gas.

L'immobile è dotato di posto auto scoperto di circa 11 mq identificato con il n. 79 collocato sul parcheggio est prospiciente il condominio Olbia. Esternamente il fabbricato si presenta in uno stato manutentivo discreto, sulle pareti tinteggiate sono presenti annerimenti e striature in corrispondenza delle terrazze.

Il complesso residenziale è fornito di campo di tennis e piscina, ma l'unità immobiliare è comproprietaria solo dello scoperto comune.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di l - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Stato

Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32 int. 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio appare in uno stato manutentivo discreto, gli intonaci sono tinteggiati, lo stato manutentivo delle lattonerie dei serramenti e degli avvolgibile è accettabile, si evidenzia delle striature e macchie di umidità in corrispondenza di alcuni parapetti delle terrazze.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	19,00	1,00	19,00	€ 2.100,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0	7,00	0,30	2,10	€ 2.100,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	11,00	0,40	4,40	€ 2.100,00
			37,00		25,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non esiste impianto di riscaldamento.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: dal 05/05/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Caputo Chioggia, in data 05/05/2003, ai nn. 125685; trascritto a Chioggia, in data 12/05/2003, ai nn. 2904/1704.

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 05/05/2003 . In forza di rinuncia abdicativa usufrutto - a rogito di Notaio Benetti di Milano, in data 06/11/2001, trascritto a Chioggia, in data 26/11/2001, ai nn. 7041/4667.

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 05/05/2003 . In forza di atto di compravendita nuda proprietà - a rogito di Notaio Alessandro Caputo Chioggia, in data 21/06/1993, ai nn. 36333; trascritto a Chioggia, in data 17/07/1993, ai nn. 3297/2452.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Via Delle Nazioni Unite, n. 32 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 14/04/2023 ai nn. 1589/2023 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 19/05/2023 ai nn. 2864/2168;

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: € 500,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: fabbricato OLBIA : millesimi 16 quota parti comuni scale

fabbricato OLBIA: millesimi 184 quota parti comuni

RESIDENCE IL GIARDINO : 4,35 millesimi parti comuni

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Metodologia estimativa basata sulla valutazione dei beni immobili in base al più probabile valore di mercato degli stessi, applicando il procedimento di stima sintetico.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di CHIOGGIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio OMI , Borsino immobiliare.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): le abitazione di tipo economico in stato ottimo oscillano tra € 1.500-2.100 al mq ; considerata la vicinanza alla spiaggia, la dotazione di un posto macchina esclusivo si attribuisce un valore base di 2.100 €/mq.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di Chioggia, portale delle offerte immobiliari.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.840,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	19,00	€ 2.100,00	€ 39.900,00
terrazza	2,10	€ 2.100,00	€ 4.410,00
posto auto scoperto	4,40	€ 2.100,00	€ 9.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.550,00
vetustà detrazione del 20.00%	€ -10.710,00
Valore corpo	€ 42.840,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.840,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.840,00
Valore di stima	€ 42.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	25,50	€ 42.840,00	€ 42.840,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6.426,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 294,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 35.520,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: No

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Rilievo fotografico
2. Rilievo edilizio
3. Certificato anagrafico contestuale
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Estratto di mappa foglio 58, particella 982
6. Visura e planimetria foglio 58, particella 982 sub 68, sub 539
7. Autorizzazione Edilizia n. 267 26.09.1972 prot. 44275
8. Certificato di abitabilità 02.11.1976 prot. 21124
- 9- Condonò edilizio 26.03.1988 di prot.12289
10. Atto di compravendita 05.05.2003

11. Ispezione ipotecaria 17.11.2023

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> , foglio 58, particella 982, subalterno 539, indirizzo VIA DELLE NAZIONI UNITE N. 32 , interno 37, piano 2, comune CHIOGGIA, sezione censuaria 2, categoria A/3a, classe 4, consistenza 2,5, superficie 21, rendita € 193,67</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> , foglio 58, particella 982, subalterno 68, indirizzo VIA DELLE NAZIONI UNITE N. 32 , piano T, comune CHIOGGIA, sezione censuaria 2, categoria C/6a, classe 4, consistenza 12 mq, rendita € 30,37</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 35.520,00€

Data generazione:
20-11-2023L'Esperto alla stima
Arch. Davide Zanella