
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **221/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2021 ore 10:00

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

Custode Giudiziario: **Renzo Bortolussi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 – appartamento, garage e magazzino

Esperto alla stima: arch. Denis Compagno
Codice fiscale: CMPDNS72H19D325O
Studio in: Via Domenico Menin 2/a - 30010 Camponogara
Telefono: 0415150298
Fax: 0415150298
Email: studio.compagno@zaz.it
Pec: denis.compagno@archiworldpec.it



RIASSUNTO PERIZIA

Bene: via Luigi Einaudi 72 scala B int. 3 - Mestre - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Appartamento, garage e magazzino

Identificativo Lotto: 001 - appartamento, garage e magazzino

Corpo A: frazione: Mestre, via Luigi Einaudi 72 scala B int. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Spa contro [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 537.600,00; Importo capitale: € 336.000,00; a rogito di Notaio Antonio d'Urso in data 03/07/2015 ai nn. 205574/14002; trascritto a Venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20757/3467

- Pignoramento a favore di Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Spa contro [REDACTED] a rogito di Ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Venezia in data 21/09/2020 ai nn. 3336 trascritto a Venezia in data 21/10/2020 ai nn. 29920/20653;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€324.800,00**



SOMMARIO

Quesito	Descrizione	pagina
	Riassunto perizia	2
	Sommario	3
	Quesiti	3
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	5
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	5
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	5
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	6
5	STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	8
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	9
7	SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO	10
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	10
8 bis	CLASSE ENERGETICA	11
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	11
10	ALLEGATI	11
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	12
12	SCHEMA PER ASTA	12

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 – **evitando 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. *alleghi 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.*



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Mestre**
via Luigi Einaudi 72 scala B int. 3

Lotto: 001 - appartamento e garage

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:

[redacted] Codice [redacted] Residenza: [redacted] Re-
gime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted]
Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona centrale di Mestre

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: servizi di vicinato (buona), scuole

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: autobus e tram 100 m

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Mestre, via Luigi Einaudi 72 scala B int. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1di [redacted] Piena proprietà

Cod. [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile:

[redacted] Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted] Ulteriori
informazioni sul debitore: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 129, particella 125, subalterno 16, indirizzo via Luigi Einaudi 72, scala B, interno 3, piano 3-7, comune Venezia, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 156 mq, rendita € 894,04

Confini: Il mappale 125 confina a Nord con i mappali 708-706, a Est con i mappali 132-825 e via Castelvecchio, a Sud con via Einaudi, a Ovest con i mappali 1584-1354-749

Intestazione: [REDACTED] foglio 129, particella 125, subalterno 47, indirizzo via Luigi Einaudi, piano T, comune Venezia, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita € 134,28

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione tramezze cucina/soggiorno e ingresso/soggiorno.

Regolarizzabili mediante: pratica docfa (nuova scheda catastale)

Docfa comprensivo di diritti di segreteria: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 659/65

Intestazione: Condominio Raffaello

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione ad uso negozi, uffici e abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/09/1965 al n. di prot. 19822/659

Rilascio in data 16/12/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/11/1966 al n. di prot. 51457

Numero pratica: 796/66

Intestazione: Condominio Raffaello

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento ad uso garage

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/10/1966 al n. di prot. 23676

Rilascio in data 16/11/1966

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione tramezze cucina/soggiorno e ingresso/soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Pratica edilizia in sanatoria comprensiva di diritti di presentazione, sanzione amministrativa e parcella professionista: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG
In forza della delibera:	DGRV 3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art. 8 NTSA
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

L'appartamento fa parte del condominio "Raffaello". L'affaccio principale a Nord-Ovest dà sul parcheggio e area di manovra esterna. L'immobile è così composto: ingresso-cucina-soggiorno, disbrigo, 3 camere, un bagno, un wc, ripostiglio e 2 balconi. Al settimo piano è presente un magazzino (circa 3 mq - altezza 2,20 m). Al piano terra il garage (circa 12,2 mq netti).

Superficie complessiva di circa mq **169,90**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 72 int. 3 scala B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente l'appartamento risulta in buono stato. Internamente l'appartamento appare recentemente ristrutturato con materiali e finiture di pregio.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Note: zona camere
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: portoncino blindato
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: ottime



Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Antifurto	condizioni: buone
Ascensore	condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00	€ 2.200,00
Balconi	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00	€ 2.200,00
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	3,40	0,25	0,85	€ 2.200,00
Garage	sup lorda di pavimento	13,50	0,50	6,75	€ 2.200,00
		169,90		154,60	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020 Zona: Mestre centro
 Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo
 Valore di mercato min (€/mq): 2000 Valore di mercato max (€/mq): 2800

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 14/12/1995 al 30/01/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Albano Dalla Valle, in data 12/12/1995, ai nn. 14998; trascritto a Venezia, in data 03/01/1996, ai nn. 191/154.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 21/07/2005 al 14/12/2006. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



Titolare/Proprietario: [REDACTED] + [REDACTED] dal 14/12/2006 al 03/07/2015. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio d'Urso, in data 14/12/2006, ai nn. 196196/7538; trascritto a Venezia, in data 28/12/2006, ai nn. 56485/32219.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/07/2011 al 03/07/2015. In forza di [REDACTED]

Note: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/07/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio d'Urso, in data 03/07/2015, ai nn. 205573/14001; trascritto a Venezia, in data 21/07/2015, ai nn. 20756/14396.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), via Luigi Einaudi 72 scala B int. 3 **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/07/2015 per l'importo di euro [REDACTED] con cadenza mensile.

Registrato a Treviso il 20/07/2015 ai nn.10178 serie 1T
Trascritto a Venezia il 21/07/2015 ai nn.20758/14397
Tipologia contratto: ventennale, scadenza 03/07/2035

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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 annotata a favore di Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Spa contro [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 537.600,00; Importo capitale: € 336.000,00; A rogito di Notaio Antonio d'Urso in data 03/07/2015 ai nn. 205574/14002; trascritto a Venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20757/3467



6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Spa contro [REDACTED] A rogito di Ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Venezia in data 21/09/2020 ai nn. 3336 trascritto a Venezia in data 21/10/2020 ai nn. 29920/20653;

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: € 3.100,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 10.762,27.

Le spese sopra riportate sono così suddivise: quota [REDACTED] (conduttore): € 1.905,36; quota [REDACTED] (locatario): € 8.856,91

Millesimi di proprietà: 28/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

È stata fatta una ricerca dei prezzi offerti nella zona consultando annunci di vendita in siti specializzati.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Mestre;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: siti specializzati, annunci di vendita, valori immobili dichiarati (sito Agenzia delle Entrate).

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 340.120,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	145,00	€ 2.200,00	€ 319.000,00
Balconi	2,00	€ 2.200,00	€ 4.400,00
Ripostiglio	0,85	€ 2.200,00	€ 1.870,00
Garage	6,75	€ 2.200,00	€ 14.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 340.120,00



Valore corpo	€ 340.120,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 340.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 340.120,00
Valore di stima	€ 340.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	154,60	€ 340.120,00	€ 340.120,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 10.762,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Arrotondamento per difetto	€ 23,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 324.800,00
---	---------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Codice attestato 69676/2015 (si consiglia di verificare la classe energetica con un nuovo APE)

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

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura e planimetrie catastali

Ispezioni ipotecarie

Certificati di residenza, [REDACTED]

Estratto PRG



Concessione edilizia
 Spese condominiali e millesimi
 Atto di compravendita 2006 e 2015, [REDACTED]
 Contratto di affitto
 Calcolo valore locativo CTU (tabelle e accordo territoriale Comune di Venezia)
 Rilievo CTU

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, garage e magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 129, particella 125, subalterno 16, indirizzo via Luigi Einaudi 72, scala B, interno 3, piano 3-7, comune Venezia, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 156 mq, rendita € 894,04</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 129, particella 125, subalterno 47, indirizzo via Luigi Einaudi, piano T, comune Venezia, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita € 134,28</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 324.800,00€

L'Esperto alla stima
arch. Denis Compagno

