

**RIEPILOGO**  
**Stima**  
**Tribunale di Venezia**  
**Esec. Imm. n. 46-2023**

promossa da:

**Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA**

contro:

- non vi sono particolari vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente procedura
- il creditore che ha trascritto ipoteca, e conseguente pignoramento, è il procedente sopra citato;
- il bene pignorato è per intero intestato agli esecutati (sopra citati);
- il bene pignorato è sito in via Giuseppe Verdi n.47 – nel Comune di Martellago (VE);
- valore del compendio immobiliare è di € 206.588,00\_



---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA**

contro: ---

N° Gen. Rep. **46/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**  
**Lotto 001 - Abitazione, garage, con giardino privato**

**Esperto alla stima:** Davide Grigio  
**Codice fiscale:** GRGDVD70A05G224M  
**Studio in:** Via Brianza 19 - 30034 Mira  
**Email:** davide.grigio@hotmail.it  
**Pec:** davide.grigio@geopec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** via G. Verdi n. 47 - Martellago (VE) - 30030

**Descrizione generica:** civile abitazione, garage, con giardino privato, ubicati in un complesso immobiliare con tipologia costruttiva a schiera

**Identificativo Lotto:** 001 - Abitazione, garage, con giardino privato

**Corpo A:** Martellago (VE) CAP: 30030, via G. Verdi, 47

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... I -

m

1/2 di ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... Seconda Dottrina

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA contro ..... A rogito di Ufficiali Giudiziari di Venezia in data 30/01/2023 ai nn. 388 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/03/2023 ai nn. 9111/6803; si precisa che detto pignoramento non include la quota parte proprietà di 1/8 sul mappale 1051 relativa al vialetto pedonale comune .

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA - SOCIETA' COOPERATIVA contro ..... ; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000; A rogito di Notaio Roberto Paone di Camposampiero in data 16/01/2006 ai nn. 65132/19982 in data 20/01/2006 ai nn. 2994 2/684

- Ipoteca amministrativa riscossione annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA - SOCIETA' COOPERATIVA contro ..... Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000; A rogito di Notaio Roberto Paone di Camposampiero in data 22/05/2014 ai nn. 95312; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/05/2014 ai nn. 12856/1833

- Ipoteca amministrativa riscossione annotata contro ..... ; Importo ipoteca: € 82.421,88; Importo capitale: € 41.210,94; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma in data 13/12/2009 ai nn. 2821/11919; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/12/2019 ai nn. 42350/7567; Note: colpisce per la quota di 1/2 (un mezzo) i mappali 1073 sub. 1 e sub. 2 e per la quota di 1/8 (un ottavo) il mappale 1051

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA contro ..... ; Importo ipoteca: € 25000; Importo capitale: € 10268,74; A rogito di decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso in data 12/12/2022 ai nn. 6812-2022; Iscritto/trascritto a l'Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/12/2023 ai nn. 5169/689; Note: a favore CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Treviso (TV), codice fiscale 00176640266 ed a



carico di \_\_\_\_\_, per la somma complessiva di Euro 25.000,00, di cui Euro 10.268,74 per capitale, che colpisce per la quota di 1/2 (un mezzo) i mappali 1073 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e il mappale 1051

#### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€206.588,00**  
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 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. 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 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.



**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale.

F

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di l Piena proprietà

Cod. Fiscale

Pati

**Identificato al catasto Fabbricati :**Intestazione: per 1/2 in proprietà a

; per 1/2 in proprietà

il foglio 5, particella 1073, subalterno 1, indirizzo via Luigi Galvani, piano T-1, comune Martellago, categoria A2, classe 4, consistenza 4.5, rendita € 476,43

Ulteriori informazioni: Gli intestati sono proprietari per la quota di 1/4 sul mappale n. 1051 relativa al vialetto comune ingresso pedonale. Vi è inoltre registrata una servitù di passaggio a sud del mappale 1046, per una larghezza di mt 5, necessaria quale per l'accesso carraio (vedi allegato estratto di mappa n. 2.2 e allegato n. 3.1 dove indicato i riferimenti di trascrizione)

Derivante da: Con frazionamento in data 17 maggio 2004 prot. n. VE0084527 il mappale 86 è stato suddiviso in: m.n. 1047 mq. 378 m.n. 1048 mq. 173 m.n. 1049 mq. 173 m.n. 1050 mq. 291 m.n. 1051 mq. 50 m.n. 1052 mq. 135 m.n. 1053 mq. 294 1046 mq. 1802. Con tipo mappale in data 7 luglio 2005 prot. n. VE0154490 il mappale 1049 di mq. 173 è stato soppresso ed ha originato il mappale 1073 ente urbano di pari superficie, sul quale è stata edificata la porzione immobiliare in oggetto ai mappali 1073 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

Confini: Unico corpo confinante con i mappali 1046 1074 - 1052 - 1053 - 1072 stessi Comune e Foglio

**Identificato al catasto Fabbricati :**Intestazione: per 1/2 in proprietà a

; in proprietà a

il co ; foglio 5, particella 1073, subalterno 2, indirizzo via Luigi Galvani, piano T, comune Martellago, categoria C/6, classe 9, consistenza 17, rendita € 56,19

Ulteriori informazioni: Gli intestati sono proprietari per la quota di 1/4 sul mappale n. 1051 relativa al vialetto comune ingresso pedonale. Vi è inoltre registrata una servitù di passaggio a sud del mappale 1046, per una larghezza di mt 5, necessaria quale per l'accesso carraio (vedi allegato estratto di mappa n. 2.2 e allegato n. 3.1 dove indicato i riferimenti di trascrizione)

Derivante da: Con frazionamento in data 17 maggio 2004 prot. n. VE0084527 il mappale 86 è stato suddiviso in: m.n. 1047 mq. 378 m.n. 1048 mq. 173 m.n. 1049 mq. 173 m.n. 1050 mq. 291 m.n. 1051 mq. 50 m.n. 1052 mq. 135 m.n. 1053 mq. 294 1046 mq. 1802. Con tipo mappale in data 7 luglio 2005 prot. n. VE0154490 il mappale 1049 di mq. 173 è stato soppresso ed ha originato il mappale 1073 ente urbano di pari superficie, sul quale è stata edificata la porzione immobiliare in oggetto ai mappali 1073 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

Confini: Unico corpo confinante con i mappali 1046 1074 - 1052 - 1053 - 1072 stessi Comune e Foglio

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 5, particella 1073, subalterno 3, indirizzo via Luigi Galvani, piano T, comune Martellago, categoria B.C.N.C.



**Beni in Martellago (VE)**

Località/Frazione  
via G. Verdi n. 47

**Lotto: 001 - Abitazione, garage, con giardino privato**

**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**

necessita integrare il pignoramento per la quota di 1/4 sul mappale 1051

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - valori OMI**

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato/i:**

.....

**Esecutato/i:**

.....

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Gli immobili sono ubicati in zona mista residenziale agricola, nelle immediate vicinanze del centro paese

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista residenziale e agricola

**Importanti centri limitrofi:** Venezia centro storico isole.

**Attrazioni paesaggistiche:** Venezia centro storico isole.

**Attrazioni storiche:** Venezia centro storico isole.

**Principali collegamenti pubblici:** bus 3 km

**Identificativo corpo:** A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martellago (VE) CAP: 30030, via G. Verdi, 47

Trattasi di civile abitazione, con annesso garage, e due porzioni di cortile esclusivo



Ulteriori informazioni: trattasi di porzioni cortile comune ai due subalterni n. 1e 2 unità oggetto di pignoramento

Derivante da: Con frazionamento in data 17 maggio 2004 prot. n. VE0084527 il mappale 86 è stato suddiviso in: m.n. 1047 mq. 378 m.n. 1048 mq. 173 m.n. 1049 mq. 173 m.n. 1050 mq. 291 m.n. 1051 mq. 50 m.n. 1052 mq. 135 m.n. 1053 mq. 294 1046 mq. 1802. Con tipo mappale in data 7 luglio 2005 prot. n. VE0154490 il mappale 1049 di mq. 173 è stato soppresso ed ha originato il mappale 1073 ente urbano di pari superficie, sul quale è stata edificata la porzione immobiliare in oggetto ai mappali 1073 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

Confini: Unico corpo confinante con i mappali 1046 1074 - 1052 - 1053 - 1072 stessi Comune e Foglio

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: necessita eseguire una variazione toponomastica con riferimento all'ubicazione delle unità immobiliari in questione, di fatto non sono ubicate in via Luigi Galvani, bensì in via G. Verdi dal n. 47. Quanto allo stato di censimento, necessita dare corso ai lavori di adeguamento nel locale sotto tetto, per portare la loro altezza media a quella prevista nell'ultimo stato autorizzato

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03-424 - permesso costruire n. 59

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ampliamento di edificio residenziale e costruzione di edificio residenziale di tipologia l'a schiera", previa demolizione di manufatto

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2023 al n. di prot. 31867

Rilascio in data 01/04/2004 al n. di prot.

Numero pratica: IA - 03 - 424 - 8

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: completamento opere su civili abitazioni

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/2004 al n. di prot. 24080

Numero pratica: 62-2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: agibilità

Oggetto: agibilità

Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 12107

Rilascio in data 30/05/2007 al n. di prot.



**4.1.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Necessita eseguire il rialzo pavimento del locale sotto tetto al piano primo, di circa 20 cm, in quanto la sua altezza media è maggiore di quella autorizzata, per l'esecuzione intervento possono essere utilizzate delle strutture in legno con del tavolato, e per concludere la posa di listoni in legno come attualmente presenti (vedi foto n. 13)

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

|   |   |
|---|---|
| <b>Strumento urbanistico Approvato:</b> | /   |
| <b>Norme tecniche di attuazione:</b>    | Rispetto al P.R.G. e P.I. vigente, i terreni oggetto di valutazione ricadono in: Zona Territoriale Omogenea C1, residenziale di completamento, di cui all'art. 10 delle N.T.O. del P.I. approvato, da attuarsi con le modalità di cui al Repertorio delle Z.T.O. per Martellago, n. C1.28; - l'intera area è ricompresa in area di interesse paesistico ambientale, di cui all'art. 29, 2° comma, delle N.T.O. del P.I. approvato; - L'area è soggetta a rischio idraulico (allegato sub. B a nota prot. n. 2979 del 07.01.1999 Consorzio di Bonifica Dese Sile), di cui all'art. 28, comma 7 delle N.T.O. del P.I. approvato; Rispetto al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), i terreni oggetto di valutazione ricadono in: - l'area ricade interamente in PALAV – Aree di interesse paesistico-ambientale di cui all'art. 23 del P.A.T. (TAV. 1); - l'area ricade parzialmente in aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 40 del P.A.T. (TAV. 4); - l'area ricade parzialmente in contesti per la realizzazione di programmi complessi di cui all'art. 49 del P.A.T. (TAV. 4). I terreni indicati in premessa non ricadono all'interno della Variante Parziale n. 6 al P.I. Si fa presente che la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato in data 21 dicembre 2021 il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - PGRA ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006 (in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2022). Nell'area di cui trattasi sono presenti le seguenti classi di pericolosità e di rischio (art. 4 – Allegato V norme Tecniche di Attuazione): Pericolosità idraulica moderata (P1) – art. 14 – Allegato V Norme Tecniche di Attuazione e in parte a Rischio idraulico |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>moderato (R1) e in parte a Rischio idraulico medio (R2) Si precisa che ai sensi dell'art. 39.3 delle NTA del PAT "le indicazioni grafiche contenute nella citata tav. 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I. e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità". La presente certificazione è valida sino ad un anno dalla data di rilascio salvo eventuali varianti agli strumenti urbanistici di questo Comune. Si precisa che la planimetria catastale allegata al presente certificato corrisponde a quanto consegnato dal richiedente, in allegato alla sopra citata richiesta. Si rilascia il presente certificato, in carta resa legale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 - secondo comma - del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000. Si rilascia per gli usi consentiti nell'ambito dell'attività giurisdizionale degli Uffici giudiziari (circolare n. 5 del 23.05.2012 del Ministero per la Pubblica Amministrazione e la Semplificazione) (vedi allegato certificazione urbanistica n. 4.0)</p> |
|--|--|

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

**PARTI ESTERNE**

Il complesso edilizio dove eretto le unità oggetto di valutazione sorge su di lotto a forma rettangolare (irregolare, vedi allegato n. 0.1 contornato in colore rosso, e estratto di mappa allegato 2.2 in colore giallo la porzione di edificio oggetto di pignoramento). Tale si compone di un unico copro di fabbrica con due piani fuori terra, a forma in pianta rettangolare (irregolare), comunica direttamente con la pubblica via Giuseppe Verdi sui lati ad est, sia per l'accesso carraio, sia per il pedonale. Mentre sui restati lati a sud, ovest e nord, confina con appezzamenti di terreno lotti sgomberi.

L'edificio si compone di n. 4 singole porzioni unita abitazione con relative autorimesse, con ciascuna porzione dotata di proprio scoperto esclusivo, rispettivamente questo sulle porzioni lati a nord e sud (vedi allegato n. 2.2 in colore giallo la porzione edificio oggetto di valutazione, e foto n. 1 indicato con freccia in colore verde il lotto dove eretta la porzione oggetto di valutazione identificata con il mappale 1073).



Il complesso in questione come sopra esposto è dotato di due accessi distinti, pedonale e carraio, entrambi comunicanti ad est con via G. Verdi; per il carraio tale viene individuato con una striscia di terreno (pavimentata vedi foto n. 19 lato sinistro), contraddistinta questa con il mappale catastale n. 1051 (vedi allegato 2.2), tale risulta in proprietà alle n. 4 unità abitative del complesso stesso. Mentre per l'accesso carraio è rappresentata da una fascia di terreno di larghezza circa mt. 5, sistemata con ghiaio, ricedente sul mappale catastale n. 1046 (vedi allegato 2.2), dove in quest'ultimo è stata istituita e registrata (secondo quanto riportato nell'atto di provenienza, allegato 3.1), trattasi di una servitù di passaggio carraio.

Il complesso risulta agibile dal maggio dell'anno 2007, la sua struttura, data la tipologia costruttiva dell'epoca, si presume realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato, muri tamponamento in laterizio dotati di isolamento termico, la copertura è a due falde inclinate con presenza di abbaini, realizzata quest'ultima con struttura portante costituita da elementi travi in legno, assito, isolante termico, guaina e manto copertura in coppi, con canali gronda e tubi pluviali in lamiera verniciata. L'immobile risulta in buono stato di conservazione (vedi foto da n. 2 a 21), anche se visibili qualche segno di danno sugli infissi e i pavimenti in legno (vedi foto n. 8), soprattutto quelli al piano terra, con evidenti segni di usura (vedi foto n. 21)

Il complesso condominiale si trova ai confini con il centro abitato, in zona misto rurale residenziale tranquilla, nelle vicinanze vi sono limitate attività commerciali, soprattutto quelle di particolare importanza e utilità nella vita quotidiana.

#### ABITAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima ha destinazione d'uso civile abitazione, è ubicata in un edificio del tipo a "schiera" eretta su di un proprio lotto mappale di riferimento, tale aspetto di fatto la rende indipendente e non facente parte di un complesso condominiale (vedi allegati n. 2.2 estratto di mappa con mappale di riferimento n. 1073). L'unità è dotata di due porzioni di cortile esclusivo, rispettivamente sui lati a sud dove ubicato anche l'accesso pedonale (vedi foto n. 3-17), e a nord è dove presente l'accesso carraio (vedi foto n. 2-6); entrambi sono in parte pavimentati con piastrelle di ceramica, ed in parte sistemati a verde, tutto in discreto stato di conservazione, e come sopra esposto entrambi comunicano con la pubblica via Verdi. I rispettivi accessi come evidenziato nelle foto di riferimento sopra citate, sono dotati di cancello in acciaio colore antracite, il primo con apertura a battente, e carraio con apertura del tipo scorrevole lungo il confine di proprietà, e con dotazione di automazione (vedi foto n. 4), il tutto in buono stato di conservazione.

Il confine di proprietà dello scoperto esclusivo è così delimitato; nella porzione lato ingresso carraio a nord, a confine con la stradina bianca dove presente la servitù di passaggio, è presente una muratura in calcestruzzo armato fuori terra circa 20-30 cm, con sovrastante una recinzione metallica in ferro zincato ed una siepe, il tutto per un'altezza di circa mt. 2.00 in buono stato di conservazione (vedi foto n. 2). Sempre su questo lato cortile, la divisione tra le porzioni abitazioni è sempre con un battolo fuori terra in calcestruzzo con altezza variabile da 15 a 25 cm e sovrastante una rete metallica (vedi foto n. 6). Quanto invece al cortile lato sud, la recinzione è sempre con mura di calcestruzzo armato, però con altezza di circa mt. 0.80, e sovrastante sempre una rete metallica (vedi foto n. 17), tutto in buone condizioni. L'unità è dotata di un portico a confine con il cortile esclusivo sul lato a sud (vedi foto n. 17), e di una tenda da sole; sempre su questo lato cortile è presente un attacco idrico con pozzetto di scarico nell'area verde (vedi foto 18)

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, si rimanda tutto alla sezione di riferimento "edilizia" della presente perizia, con la precisazione che le difformità rilevate sono sanabili.

#### Parti interne:

L'unità immobiliare in questione, si sviluppa sui piani terra, e primo, con pianta a forma rettangolare irregolare (vedi allegati n. 2.3-2.4-2.5)

Gli infissi sono in legno a vetro camera, con discreto grado di isolamento; si rileva qualche presenza di danneggiamento (vedi foto n. 8), mentre i davanzali sono in marmo tipo botticino in colore bianco, e gli scuri sono in legno, tutto in discreto stato di conservazione.



L'immobile è dotato dei seguenti locali interni, con le rispettive superfici nette (vedi allegati da n.2.4)

#### PIANO TERRA

|                      |   |
|----------------------|---|
| Soggiorno - ingresso | mq. 29.59 (altezza mt. 2.70 – foto n. 21)           |
| Disimpegno           | mq. 2.0 (altezza mt. 2.40 - foto n. 15 lato destro) |
| Bagno                | mq. 6.48 (altezza mt. 2.40 - foto n. 7)             |

#### PIANO PRIMO

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Bagno (privo di accessori)      | mq. 6.48 (altezza mt. 2.40 – foto n. 14)   |
| Disimpegno                      | mq. 2.13 (foto n. 11-12)   |
| Camera da letto                 | mq. 15.17 (altezza mt. 2.70 – foto n. 15 lato sinistro)                                |
| Camera da letto                 | mq. 9.0 (altezza mt. 2.70 – foto n. 16)  |
| Sotto tetto                     | mq. 18.13 (altezza variabile da mt. 0.56 a 3.11 da sotto tavola soffitto – foto n. 13) |
| Totale superficie netta interna | mq. 88.98  |
| Porzioni scoperte               |  |
| cortile esclusivo lato nord+sud | mq. 43.70 (vedi foto n. 6 + 17)  |
| Poggiolo lato sud               | mq. 9.35 (foto n. 9)   |
| Portico lato sud                | mq. 12.80 (vedi foto n. 3)   |

L'abitazione all'interno è arredata in discreto stato di conservazione (vedi foto), e priva di portoncino ingresso in quanto tutte le aperture di accesso sono composte da infissi a vetrocamera e balconi in legno. I pavimenti interni sono; nel locale bagno piano terra (compreso in parte il rivestimento pareti), in piastrelle di ceramica, nel disimpegni al piano terra e primo in legno, , nel ingresso soggiorno in parte in legno (con evidenti segni di vetustà), ed in parte in piastrelle di ceramica. Al piano primo, compreso la rampa scala di collegamento tra i due piani, sono tutti in legno in discreto stato di conservazione anche se con qualche segno di vetustà, tutti i pavimenti in legno sono del tipo listone colore noce e rovere. Le pareti e soffitti interi (dove non presente il rivestimento in piastrelle) si presentano in discreto stato di conservazione (vedi foto), le porte interne sono in legno colore noce biondo di tipo massiccio con ottimo designer e consistenza, oltre al buon stato di conservazione (vedi foto n. 16), alcune sono anche con apertura scorrevole tipo quelle presenti nei locali sotto tetto.

L'unità è dotata di impianto climatizzazione tipo split (solo predisposizione in quanto non sono presenti le unità di climatizzazione), tali unità interne sono presenti al piano terra sopra la porta interna soggiorno, mentre al piano primo sul sopra porta lato disimpegno.

Antistante l'ingresso pedonale, lato esterno pubblica via G. Verdi, è presente un citofono e le cassette postali, oltre ai contatori utenza gas, entrambi sono in apparente buono stato di conservazione (vedi foto. 4).

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia installata a parete con accesso dal lato esterno cortile nord (vedi foto n. 18), del tipo murale. Per quanto concerne la produzione di acqua sanitaria, tale avviene sempre con la caldaia destinata al riscaldamento, al momento non si sono rilevate perdite di acqua sull'impianto in questione. La distribuzione radiante dell'impianto riscaldamento è a pavimento, con tubo in multistrato su pannelli bugnati ed isolati termicamente, dato l'anno di realizzo impianto, il tutto si ritiene in discrete condizioni non meritevole di interventi, quanto invece al locale bagno al piano terra è presente un scalda salviette.

L'impianto elettrico si presenta apparentemente in buone condizioni, con dotazione di citofono, impianto allarme, ed il cortile esterno risulta illuminato artificialmente con lampade e faretti. Nell'unità vi sono due locali bagno, uno al piano terra, ed uno al piano primo, di fatto però solo uno è agibile quello al piano terra, in quanto l'altro è dotato solo di una previsione attacchi, senza i relativi accessori (vedi foto 14). Quello al piano terra si compone di un lavello, bidet e wc (vedi foto). Le murature perimetrali verso l'esterno hanno uno spessore di circa 32 cm., nello specifico con la seguente stratigrafica, dall'interno verso l'esterno, intonaco circa 1 cm, blocco laterizio forato, isolante termico e rasante. Lo spessore delle pareti interne invece e più contenuto ed eseguito solo con laterizio forato,



rifinito con intonaco e pittura lavabile.

Come si può rilevare nel sotto tetto il pavimento è sempre in legno, con il soffitto inclinato realizzato questo con travi sempre in legno a vista, e tavolato assito in legno, il tutto si presenta in buono stato di considerazione. È presente nel soffitto un velux con apertura manuale di ridotte dimensioni, con una limitata entrata luce di tolleranza. Da delle rilevazioni metriche eseguite si conferma che l'altezza media interna è maggiore di circa 20 cm rispetto a quella autorizzata, probabilmente perché in fase di realizzazione hanno optato per uno spessore ridotto del pavimento, creando un gradino all'ingresso locale. Necessita dunque innalzare il pavimento in questione, anche con una soluzione di pannelli legno e poi posa di un rivestimento sempre in palchetti di legno (vedi foto n. 13).

Nel giardino lato sud è presente un attacco idrico con scarico per lo smaltimento dell'acqua (vedi foto n. 18)

#### GARAGE

- L'unità ha la forma in pianta rettangolare, comunica internamente con abitazione, l'altezza interna è di mt. 2.40, il pavimento è in piastrelle di ceramica con battiscopa ed il basculante per l'accesso dall'esterno è in lamiera non isolato con affaccio sul lato a nord (vedi foto n. 20). Come già detto l'unità confina con l'abitazione a mezzo di una porta REI. L'unità ha una superficie di mq. 17.11 con una larghezza di circa di mt. 2.90 e lunghezza di mt. 5.70.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... a: n ..... h: .....

Patrimoniale: .....

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: .....

Patrimoniale: .....

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **242,30**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è innanzi tutto rilevata la "superficie lorda di pavimento" (S.L.P.) interna all'edificio, ottenuta questa perimetrando l'area dell'unità oggetto di stima, includendo lo spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, i divisori interni, e metà dello spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari e/o parti comuni, del complesso immobiliare. Successivamente si è provveduto alla determinazione della "superficie commerciale ragguagliata" (S.C. o superficie lorda vendibile) che come consuetudine del mercato immobiliare, si ottiene moltiplicando le distinte S.L.P. omogeneizzate, con opportuni coefficienti che tengono conto degli usi dei locali e delle caratteristiche di destinazione d'uso



| Destinazione                                     | Parametro              | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| porzione abitazione piano terra                  | sup lorda di pavimento | 0      | 51,33                       | 1,00   | 51,33                  | € 1.600,00      |
| porzione abitazione piano primo (no sotto tetto) | sup lorda di pavimento | 0      | 46,13                       | 1,00   | 46,13                  | € 1.600,00      |
| portico piano terra                              | sup lorda di pavimento | 0      | 12,80                       | 0,30   | 3,84                   | € 1.600,00      |
| poggiolo piano primo, lato sud                   | sup lorda di pavimento | 0      | 9,35                        | 0,27   | 2,52                   | € 1.600,00      |
| garage   | sup lorda di pavimento | 0      | 18,39                       | 0,50   | 9,20                   | € 1.600,00      |
| porzione sotto tetto piano primo                 | sup lorda di pavimento | 0      | 13,30                       | 0,45   | 5,99                   | € 1.600,00      |
| cortile esterno lato nord e sud                  | sup lorda di pavimento | 0      | 91,00                       | 0,12   | 10,92                  | € 1.600,00      |
|  |                        |        | <b>242,30</b>               |        | <b>129,92</b>          |                 |

**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: 2023

Zona: Martellago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione+garage



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Valore di mercato max (€/mq): 1650

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** i signori [redacted] vendono, fra maggior consistenza, alla [redacted] codice fiscale [redacted] per l'intero il mappale 1049 di mq. 173 e per la quota di 1/2 (un mezzo) il mappale 1051 di mq. 50. **proprietario/i ante ventennio al 15/01/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paone Roberto, in data 14/07/2004, ai nn. 58044; trascritto a Padova, in data 23/07/2004, ai nn. 28688/18024.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

[redacted] oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Paone di Camposampiero, in data 16/01/2006, ai nn. 65131/19981; trascritto a Venezia, in data 20/01/2006, ai nn. 2993 /1996.

Note: Con il medesimo atto, i soggetti pignorati sono divenuti in comproprietà per quota di 1/4 (un quarto) della stradina di accesso, censita col mappale 1051 di mq. 50, e pertanto la quota di 1/8 (un ottavo) ciascuno, relativa la vialetto pedonale di accesso (vedi allegato 2.2).

**Identificativo corpo:** A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martellago (VE), via G. Verdi, 47 **Libero**

### 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:

- Pignoramento a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA contro [redacted]; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Venezia in data 30/01/2023 ai nn. 388 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/03/2023 ai nn. 9111/6803; si precisa che detto pignoramento non include la quota parte proprietà di 1/8 sul mappale 1051 relativa al vialetto pedonale comune.

##### 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 BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA - SOCIETA' COOPERATIVA contro [redacted] Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000 ; A rogito di Notaio Roberto Paone di Camposampiero in data 16/01/2006 ai nn. 65132/19982 in data 20/01/2006 ai nn. 2994 2/684
- Ipoteca amministrativa riscossione annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA - SOCIETA' COOPERATIVA contro [redacted] Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000 ; A rogito di Notaio Roberto Paone di Camposampiero in data 22/05/2014 ai nn. 95312; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/05/2014 ai nn. 12856/1833
- Ipoteca amministrativa riscossione annotata contro [redacted] Importo ipoteca: € 82.421,88; Importo capitale: € 41.210,94 ; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma in data 13/12/2009 ai nn. 2821/11919; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/12/2019 ai nn. 42350/7567 ; Note: colpisce per la quota di 1/2 (un mezzo) i mappali 1073 sub. 1 e sub. 2 e per la quota di 1/8 (un ottavo) il mappale 1051
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA contro [redacted] ; Importo ipoteca: € 25000; Importo capitale: € 10268,74 ; A rogito di decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso in data 12/12/2022 ai nn. 6812-2022; Iscritto/trascritto a l'Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/12/2023 ai nn. 5169/689 ; Note: a favore CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Treviso (TV), codice fiscale 00176640266 ed a carico di [redacted] somma complessiva di Euro 25.000,00, di cui Euro 10.268,74 per capitale, che colpisce per la quota di 1/2 (un mezzo) i mappali 1073 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e il mappale 1051

**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: no**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no.**

**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: no. No**

**Millesimi di proprietà: no**



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: no

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), detto procedimento di valutazione consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante il paragone con altri beni aventi simili caratteristiche, ubicati questi nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori e/o i prezzi medi di mercato, determinati in condizioni ordinarie

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ;

Uffici del registro di Venezia ;

Ufficio tecnico di Comune di Martellago (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Martellago e limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): superficie commerciale ;

Altre fonti di informazione: valori OMI.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 207.888,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile, mediante il paragone con altri beni aventi simili caratteristiche (intrinseche ed estrinseche), ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi medi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si rileva inoltre che, le motivazioni che hanno condotto all'assunzione del valore unitario medio di mercato, assunto nella stima in questione, sono state nel dettaglio motivate nella descrizione delle condizioni delle unità oggetto di valutazione

| <i>Destinazione</i>                                    | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| porzione abitazione<br>piano terra                     | 51,33                             | € 1.600,00             | € 82.128,00               |
| porzione abitazione<br>piano primo (no<br>sotto tetto) | 46,13                             | € 1.600,00             | € 73.808,00               |
| portico piano terra                                    | 3,84                              | € 1.600,00             | € 6.144,00                |
| poggiolo piano<br>primo, lato sud                      | 2,52                              | € 1.600,00             | € 4.032,00                |



|   |       |            |              |
|---|-------|------------|--------------|
| garage  | 9,20  | € 1.600,00 | € 14.720,00  |
| porzione sotto tetto<br>piano primo               | 5,99  | € 1.600,00 | € 9.584,00   |
| cortile esterno lato<br>nord e sud                | 10,92 | € 1.600,00 | € 17.472,00  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |       |            | € 207.888,00 |
| Valore corpo                                      |       |            | € 207.888,00 |
| Valore complessivo intero                         |       |            | € 207.888,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                |       |            | € 207.888,00 |
| Valore di stima                                   |       |            | € 207.888,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo civile [A2] | 129,92           | € 207.888,00                  | € 207.888,00           |

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |             |
|--|-------------|
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 0,00      |
| rialzo pavimento al piano primo sotto tetto  | € -1.300,00 |

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 206.588,00 |
|---|--------------|

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

Indice di prestazione energetica: Certificato energetico eseguito dal ctu

Indice di prestazione energetica: classe energetica in G

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- allegato 1.0 aereofotogrammetrico ubicazione complesso dove è ubicato gli immobili pignorati
- allegati da 2.0 a 2.5 visure catastali, estratto di mappa e planimetria degli immobili oggetto di pignoramento
- allegati da 3.1 a 3.2 visure Conservatoria dei Registri Immobili, e atto di provenienza Immobili oggetto di pignoramento
- allegati da 4.1 a 4.9 copie pratiche edilizie reperite presso i pubblici uffici del Comune di Martellago, agibilità, certificato di destinazione urbanistica



- foto
- n. 1 certificazione energetica

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

|  |  |
|--|--|
| Lotto                                    | 001 - Abitazione, garage, con giardino privato   |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | <b>Corpo A:</b> 1/2 di - Piena proprietà 1/2 di<br>- Piena proprietà   |
| Identificativo catastale                 | <b>Corpo A:</b><br>Identificato al catasto Fabbricati : per 1/2 in proprietà a<br><br>per 1/2 in proprietà a<br>m<br>subalterno 1, indirizzo via Luigi Galvani, piano T-1, comune Martellago, categoria A2, classe 4, consistenza 4.5, rendita € 476,43<br>Identificato al catasto Fabbricati : per 1/2 in proprietà a<br><br>er 1/2 in proprietà a<br><br>'3,<br>subalterno 2, indirizzo via Luigi Galvani, piano T, comune Martellago, categoria C/6, classe 9, consistenza 17, rendita € 56,19<br>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 5, particella 1073, subalterno 3, indirizzo via Luigi Galvani, piano T, comune Martellago, categoria B.C.N.C. |
| Valore                                   | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>206.588,00€</b>   |

Data generazione:  
08-12-2023 19:12

L'Esperto alla stima  
**Davide Grigio**

