

---

## Tribunale di Venezia

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA CRIBIS  
MANAGEMENT S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **132/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2025 ore 12.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

#### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **Perizia di stima immobiliare**

#### **Lotto 001 - appartamento piano terra**

**Esperto alla stima:** Ing. Eros Barellas  
**Codice fiscale:** BRLRSE66C01D325B  
**Partita IVA:** 02196100271  
**Studio in:** Via Guolo n. 15 int. 2 – 30031 Dolo  
**Telefono:** 0418227696  
**Email:** barellas@ergamatia.it  
**Pec:** eros.barellas@ingpec.eu

## Riassunto Perizia

**Bene:** via G. B. Tiepolo 11 int. 1 - San Pietro di Stra - Stra (VE) - 30039

**Descrizione generica:** Appartamento piano terra

**Identificativo Lotto:** 001 - appartamento piano terra

**Corpo A:** frazione: San Pietro di Stra, via G. B. Tiepolo 11 int. 1

## **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 104.000,00; Importo capitale: € 52.000,00; A rogito di  
Notaio [REDACTED] in data 20/12/2002 ai nn. 48881; Iscritto/trascritto a Venezia in data  
07/01/2003 ai nn. 764/102; Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:  
in data 18/11/2022 ai nn. 42306/7423 di rettifica (rinnovazione)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; A rogito di  
Notaio [REDACTED] in data 10/08/2006 ai nn. 96336/27958; Iscritto/trascritto a  
Venezia in data 14/08/2006 ai nn. 37497/9385

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 104.000,00; Importo capitale: € 52.000,00; A rogito di  
Notaio [REDACTED] in data 20/12/2002 ai nn. 48881; Iscritto/trascritto a Venezia in data  
18/11/2022 ai nn. 42306/7423; Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta a Venezia il 07/01/2003 al  
n. RG 764 e n. RP 102 ipoteca volontaria

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di Ufficiale [REDACTED] in data 20/05/2024 ai nn. 2864 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/06/2024 ai nn. 20553/15428:

**Valore lotto:**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €60.700,00**

**Sommario**

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

**Quesiti**

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo per 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 Stra (VE)**  
**Località/Frazione San Pietro di Stra**  
**via G. B. Tiepolo 11 int. 1**

**Lotto: 001 - appartamento piano terra**

**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:**

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Zona residenziale in prossimità del centro di Stra, scarsamente servita dai mezzi pubblici e servizi primari

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, distretto sanitario, municipio, negozi di vicinato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Fiesso d'Artico, Dolo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Villa Pisani.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 m

**Identificativo corpo:** A. sito in frazione: San Pietro di Stra, via G. B. Tiepolo 11 int. 1

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 4, particella 554, subalterno 14, indirizzo via G. B. Tiepolo, piano T, comune Stra, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 77 mq, rendita € 199,87

**Confini:** Il mappale 554 confina a Nord con via G.B. Tiepolo, a Est con il mappale 950, a Sud con i mappali 303-344, ad Ovest con il mappale 570

**Irregolarità Catastale e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne (chiusura con parete in vetrocemento zona soggiorno) e di sedime (zona camera lato ovest)  
 Regolarizzabili mediante: docfa (nuova scheda catastale)  
 pratica docfa comprensiva 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: 75/62

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento e sistemazione casa di abitazione ad uso appartamenti e negozi

Rilascio in data 19/09/1962 al n. di prot. 518

Abitabilità/agibilità in data 06/07/1964 al n. di prot. 208

Numero pratica: 27/64

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in sanatoria

Per lavori: aggiornamento rilievo planimetrico

Presentazione in data 23/04/1964

Rilascio in data 27/06/1964 al n. di prot. 1920

Numero pratica: 70/66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: modifiche adiacenze

Rilascio in data 03/10/1966 al n. di prot. 4171

##### **4.1.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche al distributivo interno con diversa distribuzione degli spazi e dei servizi. Modifiche al sedime dell'edificio principale (zona camera lato ovest) e magazzino prospiciente per mancato riscontro grafico in termini di dimensionamento. Si rende necessaria una verifica della conformità degli impianti, con particolare riferimento alla presenza della caldaia posta all'interno del magazzino esterno.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento documentale schema fognario

pratica edilizia in sanatoria: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

##### **4.1.2 Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano degli Interventi
<b>Zona omogenea:</b>	T2 tessuto consolidato intensivo



<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art. 16-19 NTO
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### **Descrizione: di cui al punto A**

L'appartamento posto al piano terra con accesso indipendente di un condominio composto da 4 piani. L'unità è così suddivisa: ingresso (5,7 mq), bagno (4,8 mq), camera (18,5 mq), soggiorno (18 mq), disbrigo (7 mq), cucina (5,8 mq), magazzino esterno (4 mq).

Superficie complessiva di circa mq **77,60**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11 int. 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta diverse tracce di umidità con finiture mediocri e impianti dell'epoca di costruzione.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Bagno e cucina.</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### **Impianti:**

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>Termosifoni</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: caldaia presente nel magazzino esterno
---------	---

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie linda ricavata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup linda di pavimento	72,00	1,00	72,00	€ 1.000,00
Ripostiglio esterno	sup linda di pavimento	5,60	0,25	1,40	€ 1.000,00
		<b>77,60</b>		<b>73,40</b>	



## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/12/2002 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED], in data 20/12/2002, ai nn. 48880; trascritto a Venezia, in data 07/01/2003, ai nn. 763/579.

**Identificativo corpo:** A sito in Stra (VE), via G. B. Tiepolo 11 int. 1

**Stato immobile:** 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:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 104.000,00; Importo capitale: € 52.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 20/12/2002 ai nn. 48881; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/01/2003 ai nn. 764/102; Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 18/11/2022 ai nn. 42306/7423 di rettifica (rinnovazione)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 10/08/2006 ai nn. 96336/27958; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/08/2006 ai nn. 37497/9385

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 104.000,00; Importo capitale: € 52.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 20/12/2002 ai nn. 48881; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/11/2022 ai nn. 42306/7423; Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta a Venezia il 07/01/2003 al n. RG 764 e n. RP 102 ipoteca volontaria

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Amco - Asset Management Company S.P.A. contro [REDACTED] A rogito di Ufficiale [REDACTED] in data 20/05/2024 ai nn. 2864 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/06/2024 ai nn. 20553/15428;

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:** € 900,00 circa

**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:** € 15.000,00 circa.

**Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** € 1.877,71.

Per l'importo definitivo, si rimanda alla contabilizzazione analitica dell'amministratore di condominio alla data di eventuale aggiudicazione.

**Millesimi di proprietà:** 46,16/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** /

**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:

Sono stati acquisiti annunci di vendita degli immobili residenziali presenti nella zona e sono stati inseriti in una tabella di calcolo per verificarne l'importo medio richiesto al mq tramite la funzione di regressione lineare. Tale valore, essendo di fatto un importo richiesto e non quello corrispondente al prezzo di compravendita è stato deprezzato di una percentuale pari al 7,5% in riferimento alla differenza tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore, coerentemente con i valori percentuali (variabili tra il 5 e il 10%), indicati dall'analisi svolta semestralmente da Banca d'Italia.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: annunci di vendita (sito immobiliare.it).

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (funzione di regressione lineare) € 73.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	72,00	€ 1.000,00	€ 72.000,00
Ripostiglio esterno	1,40	€ 1.000,00	€ 1.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.400,00
Valore corpo			€ 73.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.400,00
Valore di stima			€ 73.400,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		73,40	€ 73.400,00	€ 73.400,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della stima:	€ -1.877,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -10.500,00
redazione APE	€ -200,00
arrotondamento	€ -17,29

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 399,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.700,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

<i>ID</i>	<i>Valore diritti e quota</i>
-----------	-------------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura, planimetria catastale

Pratiche Edilizie

Estratto Piano degli Interventi

Ispezioni ipotecarie

Rilievo CTU

Spese condominiali

Certificato Residenza e Matrimonio



## 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 piano terra
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</b>
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 4, particella 554, subalterno 14, indirizzo via G. B. Tiepolo, piano T, comune Stra, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 77 mq, rendita € 199,87
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>60.700,00 €</b>

Dolo, 30 dicembre 2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Eros Barellas**

