

---

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

promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.**

contro: ██████████

N° Gen. Rep. **83/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Dott. Geom. Alessandro Penzo  
**Codice fiscale:** PNZLSN76C27C638F  
**Studio in:** Via Cavallotti 374 - 30015 chioggia  
**Telefono:** 3337988499  
**Fax:** 0415500298  
**Email:** geometrapenzo@gmail.com  
**Pec:** alessandro.penzo@geopec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Seconda Strada - Cavarzere località Busonera - Cavarzere (VE) - 30014

**Descrizione generica:** Trattasi di porzione di fabbricato e ubicata al piano primo, con annesso cortile e garage al piano terra, costituenti un unico lotto sito nel comune di Cavarzere, Via Seconda Strada nel Villaggio Busonera.

**Identificativo Lotto:** 001

**Corpo A:** Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Località Busonera, Via Seconda Strada

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Montepaschi di Siena Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 460000; Importo capitale: € 230000; A rogito di Santoro Amerigo in data 31/05/2016 ai nn. 1787/1381; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/06/2016 ai nn. 3163/489

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento; A rogito di Corte Appello di Venezia in data 23/02/2021 ai nn. 682/2021 iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/03/2021 ai nn. 1351/998;

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€138.022,41**



## Sommario

Riassunto di perizia .....	2
Quesiti .....	4-5
Premessa .....	6
<b>Lotto UNICO</b> .....	7
Risposta al quesito 1 .....	7
Risposta al quesito 2 .....	7
Risposta al quesito 3 .....	7-8
Risposta al quesito 4 .....	8-10
Risposta al quesito 5 .....	11
Risposta al quesito 6 .....	11-12
Risposta al quesito 7 .....	12
Risposta al quesito 8 .....	12-14
Risposta al quesito 9 .....	14
Risposta al quesito 10 .....	14
Risposta al quesito 11 .....	14-15
Risposta al quesito 12 .....	15



**Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.**

**Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.**

**Quesiti**

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valo-



re a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale 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.

## Premessa

Trattasi di porzione di fabbricato e ubicata al piano primo, con annesso cortile e garage al piano terra, co-



stituenti un unico lotto sito nel comune di Cavarzere, Via Seconda Strada nel Villaggio Busonera.



Beni in Cavarzere (VE)  
Località/Frazione Cavarzere località Busonera  
Via Seconda Strada

**Lotto: 001**

### Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

### Risposta al secondo punto del quesito

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

**Esecutato/i:**

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████). Regime Patrimoniale: Separazione dei beni. Data Matrimonio: ██████████

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di porzione di fabbricato e ubicata al piano primo, con annesso cortile e garage al piano terra, costituenti un unico lotto sito nel comune di Cavarzere, Via Seconda Strada nel Villaggio Busonera.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Trasporto pubblico (bus) (Sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Località Busonera, Via Seconda Strada

Unità residenziale con annessi bene comune non censibile (cortile) e garage accessori.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████). - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████████



**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 365, subalterno 3, indirizzo Via Seconda Strada, piano Terra, comune Cavarzere, categoria C/6, classe 6, consistenza 28, rendita € 56,40

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 365, subalterno 6, indirizzo Via Seconda Strada, piano Primo, comune Cavarzere, categoria A/2, classe 4, consistenza 7, superficie 162, rendita € 433,82

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 365, subalterno 7, indirizzo Via Seconda Strada, piano Primo, comune Cavarzere

Ulteriori informazioni: BCNC. bene comune non censibile, corte comune ai sub. 3 e 6

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 209/89

Intestazione: [REDACTED] - [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/07/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/2001 al n. di prot. 12518

**4.1.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Governo del Territorio
<b>In forza della delibera:</b>	Consiglio Comunale n.6 del 22.04.2020
<b>Zona omogenea:</b>	R3 - tessuto consolidato di recente
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 28 n.t.a.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la</b>	NO



commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di porzione di fabbricato e ubicata al piano primo, con annesso cortile e garage al piano terra, costituenti un unico lotto sito nel comune di Cavarzere, Via Seconda Strada nel Villaggio Busonera.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **491,19**

E' posto al piano: Terra-primo

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un discreto stato manutentivo. Non presenta finiture di pregio. E provvisto degli impianti necessari all'utilizzo. Non si è riuscito a recuperare il libretto di impianto e alcuna certificazione impiantistica.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; -

D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenza	sup lorda di pavimento	0	147,19	1,00	147,19	€ 875,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,35	8,75	€ 875,00



Terrazza (eccedenza 25 mq)	sup lorda di pavimento	0	70,00	0,10	7,00	€ 875,00
gragae	sup lorda di pavimento	0	32,00	0,50	16,00	€ 875,00
cortile	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,25	6,25	€ 875,00
giardino eccedenza	sup lorda di pavimento	0	192,00	0,05	9,60	€ 875,00
			<b>491,19</b>		<b>194,79</b>	

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Cavarzere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

--	--



**Titolare/Proprietario:** ██████████ PROP. PER 1/2 ██████████ PROP. PER 1/2 dal 10/11/2000 al 23/11/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di SCHIAVI LIDIO, in data 10/11/2000, ai nn. 81509; trascritto a CHIOGGIA, in data 16/11/2000, ai nn. 6360/4140.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 23/11/2015 al 31/05/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Santoro Amerigo, in data 23/11/2015, ai nn. 1397/1073; trascritto a CHIOGGIA, in data 07/12/2015, ai nn. 5626/3895.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Santoro Amerigo, in data 31/05/2016, ai nn. 1786/1380; trascritto a Chioggia, in data 21/06/2016, ai nn. 3162/2214.

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavarzere (VE), Via Seconda Strada **Occupato** da Terze persone senza regolare contratto di affitto. senza alcun titolo.

## 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 attiva a favore di Banca Montepaschi di Siena Spa contro ██████████  
 ██████████ Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 460000; Importo capitale: € 230000 ; A rogito di Santoro Amerigo in data 31/05/2016 ai nn. 1787/1381;  
 Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/06/2016 ai nn. 3163/489

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro ██████████ Derivante da: Pignoramento ;  
 A rogito di Corte Appello di Venezia in data 23/02/2021 ai nn. 682/2021 iscritto/trascritto



a Chioggia in data 16/03/2021 ai nn. 1351/998;

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

- Descrizione onere: Atto esecutivo o Cautelare decreto di sequestro preventivo penale art. 321 e seguenti, atto Tribunale di Rovigo del 12/10/2017 rep. 2814/2017 e trascritto a Chioggia in data 19/10/2017 ai n. 5887 reg. gen. E 4139 reg. part. A favore di Erario dello stato con sede a Roma c.f. 81002990604

**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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile 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:**

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari rispetto ai propri prezzi OMI di riferimento. Si è quindi utilizzato il cosiddetto metodo estimativo sintetico-comparativo.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari locali, pubblicazioni OMI, siti on line.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750-1300.



**8.3.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 153.397,13.

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari rispetto ai propri prezzi OMI di riferimento. Si è quindi utilizzato il cosiddetto metodo estimativo sintetico-comparativo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	147,19	€ 875,00	€ 128.791,25
Terrazza	8,75	€ 875,00	€ 7.656,25
Terrazza (eccedenza 25 mq)	7,00	€ 875,00	€ 6.125,00
gragae	16,00	€ 875,00	€ 14.000,00
cortile	6,25	€ 875,00	€ 5.468,75
giardino eccedenza	9,60	€ 875,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 170.441,25
Confronto con MKC detrazione del 10.00%			€ -17.044,13
Valore corpo			€ 153.397,13
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 153.397,13
Valore complessivo diritto e quota			€ 153.397,13
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	194,79	€ 153.397,13	€ 153.397,13

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 15.339,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Essendo le unità oggetto di esecuzione strettamente connesse il sottoscritto ha deciso di formare un unico lotto di vendita.	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

**A**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------



Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Misure penali	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 623,00**

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

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

**€ 138.022,41**

#### 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

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Essendo le unità oggetto di esecuzione strettamente connesse il sottoscritto ha deciso di formare un unico lotto di vendita.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

A1-Documentazione fotografica

A2-Documentazione ipo-catastale

A3-Documentazione edilizia

A4-Giuramento

### 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
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo A:</b></p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: [REDACTED] foglio 28, particella 365, subalterno 3, indirizzo Via Seconda Strada, piano Terra, comune Cavarzere, categoria C/6, classe 6, consistenza 28, rendita € 56,40</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: [REDACTED] foglio 28, particella 365, subalterno 6, indirizzo Via Seconda Strada, piano Primo, comune Cavarzere, categoria A/2, classe 4, consistenza 7, superficie 162, rendita € 433,82</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: [REDACTED] foglio 28, particella 365, subalterno 7, indirizzo Via Seconda Strada, piano Primo, comune Cavarzere</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>138.022,41€</b>

Data generazione:  
09-02-2022 15:02

L'Esperto alla stima  
**Geom. Alessandro Penzo**

