

---

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

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc.Coop.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **46/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2018 ore 10:00

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

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

**Lotto 001 - Abitazione**

**Esperto alla stima:** Geom. Diego Rossetto  
**Codice fiscale:** RSSDGI58T29L736M  
**Partita IVA:** 02281540274  
**Studio in:** Via Milano 11 - 30172 Mestre  
**Telefono:** 0415342464  
**Fax:** 041610421  
**Email:** geomross.studio@gmail.com  
**Pec:** diego.rossetto@geopec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Veneto 93 - Vigonovo (VE) - 30030

**Descrizione generica:** Abitazione signorile insistente su una porzione al piano terra e primo di una villa storica (Villa Ajaccio) situata a circa 800 mt dal centro cittadino; la villa è stata completamente ristrutturata e suddivisa in varie unità immobiliari con completamento dei lavori nel 1997

Al piano interrato è presente un garage doppio; la villa dispone di un ampio scoperto a verde con alberatura ad alto fusto

**Identificativo Lotto:** 001 – Abitazione con annesso garage

**Corpo Abitazione:** Via Veneto 93

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc.Coop.-- contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000; A rogito di Notaio Dussin in data 13/02/2008 ai nn. 13388; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 18/02/2008 ai nn. 5954/1258; Note: Durata quattro anni - regime fiscale DPR 601/1973 e successive modifiche

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc.Coop.-- contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario VE 54/2018 del 11/1/2018; A rogito di in data ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5155/3593;

- Sequestro preventivo a favore di Erario Stato Erario dello Stato contro [REDACTED] Derivante da: Atto GIP PAdova n° 8464/2015 del 30/11/2015 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 10/12/2015 ai nn. 34888/24066;

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€600.0000**



## Sommario

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

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

### Quesiti

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

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



- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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.



Beni in **Vigonovo (VE)**  
Località/Frazione  
Via Veneto 93

### Lotto: 001 - Abitazione

#### 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:**



#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione signorile insistente su una porzione al piano terra e primo di una villa storica (Villa Ajaccio) situata a circa 800 mt dal centro cittadino; la villa è stata completamente ristrutturata e suddivisa in varie unità immobiliari con completamento dei lavori nel 1997

Al piano interrato è presente un garage doppio; la villa dispone di un ampio scoperto a verde con alberatura ad alto fusto

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Padova.

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** Abitazione.

Abitazione in ville [A8] sito in Via Veneto 93

Abitazione signorile con annesso garage al piano interrato, facente parte di una



villa storica interessata da un intervento di completo restauro e suddivisione in più unità immobiliari

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [redacted] foglio 9, particella 817, subalterno 25, scheda catastale T216313, indirizzo Via Veneto 93, piano T-1, comune Vigonovo , categoria A/8, classe 3, consistenza 9,5, superficie 243, rendita € 1275,65

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [redacted] foglio 9, particella 817, subalterno 17, scheda catastale T216314, indirizzo Via Veneto 93, piano Interrato, comune Vigonovo, categoria C/6, classe 10, consistenza 39, superficie 41, rendita € 88,62

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1996/1993

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Restauro conservativo "Villa Ajaccio"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data al n. di prot. 8434

Rilascio in data al n. di prot. 8434/93

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 1996

NOTE: Agibilità rilasciata con silenzio/assenso

**4.1.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in ville [A8]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione in ville [A8]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Altro:</b>	Villa storica notificata ai sensi della Legge 1089/1939 ed interessata dal parere del Ministero dei Beni Culturali prot. 8285 del 5/10/1994
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	Obbligo esercizio prelazione da parte del Ministero Beni Culturali

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione in ville [A8] di cui al punto Abitazione**

Appartamento signorile sviluppato su due piano fuori terra (PT e 1°P) facente parte di un ampio progetto di ristrutturazione e divisione di una vecchia villa storica locale (Villa Ajaccio); la villa dispone di un ampio parco circostante a verde e con alberi d'alto fusto. L'appartamento è stato ricavato nella parte della villa tipicamente destinata all'abitazione e dispone di finiture di pregio di natura classicheggiante (in linea con la tipologia edilizia). La villa confina a sud con la Via Veneto (soggetta a notevole traffico veicolare), a ovest con altre abitazioni, a nord con la Via Cavour (dalla quale si ha l'accesso veicolare al piano garage) ed a est con altra area scoperta di proprietà di terzi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di XXXXXXXXXX Piena proprietà



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **297,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno n° 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 4 metri al piano primo e mt 3,75 al piano terra

L'intero fabbricato è composto da n. due piani oltre piano interrato piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: Ottimo

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> condizioni: <b>da manutenzionare in un prossimo futuro</b> (previsione amministratore condominio)
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>Non verificabile</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>Intonaco di calce</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Spazio interno</b> materiale: <b>Intonaco tradizionale</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni:



**ottime**

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non verificabile** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Valutazione al mq

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Androne PT	sup lorda di pavimento	230	61,00	0,80	48,80	€ 2.400,00
Vano scale	sup lorda di pavimento	58	14,00	0,50	7,00	€ 2.400,00



Salone	sup lorda di pavimento	245	61,00	1,10	67,10	€ 2.400,00
Residenziale	sup lorda di pavimento	408	122,00	1,00	122,00	€ 2.400,00
Garage	sup lorda di pavimento	94	39,00	0,50	19,50	€ 2.200,00
			<b>297,00</b>		<b>264,40</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: Vigonovo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Si evidenzia che la valutazione al mq differisce in aumento rispetto al valore medio OMI poiché la tipologia della villa e le finiture sono significativamente diverse dall'ordinarietà



**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio al **21/12/1989** . In forza di successione ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 21/12/1989 al 06/08/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Todeschini, in data 29/11/1989, ai nn. 39134; trascritto a Venezia, in data 21/12/1989, ai nn. 25345/17523.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 06/08/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Candiani, in data 27/07/1998, ai nn. 57227; trascritto a Venezia, in data 06/08/1998, ai nn. 20572/13777.

**Identificativo corpo: Abitazione**

Abitazione in ville [A8] sito in Vigonovo (VE), Via Veneto 93 **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:**

Diritto di prelazione Ministero Beni Culturali

**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 di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc.Coop.-- contro ██████████ Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Dussin in data 13/02/2008 ai nn. 13388; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 18/02/2008 ai nn. 5954/1258 ; Note: Durata quattro anni - regime fiscale DPR 601/1973 e successive modifiche



### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo-Banca Annia Soc.Coop.-- contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario VE 54/2018 del 11/1/2018 ; A rogito di in data ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5155/3593;

### 6.2.3 Altre trascrizioni:

-Sequestro preventivo a favore di Erario Stato contro [REDACTED]; Derivante da: Atto GIP PAdova n° 8464/2015 del 30/11/2015 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 10/12/2015 ai nn. 34888/24066;

**Si evidenzia che la cancellazione di tale vincolo giudiziario è subordinato al parere del Magistrato competente**

### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 6.3 Misure Penali

-Sequestro preventivo a favore di Erario Stato contro [REDACTED] Derivante da: Atto GIP PAdova n° 8464/2015 del 30/11/2015 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 10/12/2015 ai nn. 34888/24066;

**Si evidenzia che la cancellazione di tale vincolo giudiziario è subordinato al parere del Magistrato competente**

## 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:** 2250 euro

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2613 Euro

**Millesimi di proprietà:** 138,449

**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:



Valore al mq commerciale (rapportato alla specifica tipologia edilizia)

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Vigonovo;

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

Altre fonti di informazione: Professionisti locali.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione. Abitazione in ville [A8]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 630.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 630.660,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Androne PT	48,80	€ 2.400,00	€ 117.120,00
Vano scale	7,00	€ 2.400,00	€ 16.800,00
Salone	67,10	€ 2.400,00	€ 161.040,00
Residenziale	122,00	€ 2.400,00	€ 292.800,00
Garage	19,50	€ 2.200,00	€ 42.900,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 630.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 630.660,00
Valore corpo			€ 630.330,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 630.330,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 630.330,00
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>
Abitazione	Abitazione in ville [A8]	264,40	€ 630.330,00	€ 630.330,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 31.516,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta comodamente divisibile, pur considerando l'importante superficie disponibile, attesa la conformazione dei luoghi ed i vincoli derivanti dalla struttura storica  
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Abitazione**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Sequestro preventivo	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

**Totale costi di cancellazione: € 297,00**

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

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

**€ 595.978,50**

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

**Identificativo corpo: Abitazione**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Costo per l'ottenimento del certificato : € 500

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta comodamente divisibile, pur considerando l'importante superficie disponibile, attesa la conformazione dei luoghi ed i vincoli derivanti dalla struttura storica

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1) Visura UTE
- 2) Planimetria appartamento
- 3) Planimetria garage
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Comunicazione amministratore condominio
- 6) Frontespizio Concessione edilizia



- 7) Richiesta Agibilità
- 8) Atto sequestro giudiziario
- 9) Riepilogo Conservatoria

### 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 - Abitazione
Diritto reale stagito e Quota proprietà	<b>Corpo Abitazione:</b> 1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo Abitazione:</b></p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: [REDACTED] foglio 9, particella 817, subalterno 25, scheda catastale T216313, indirizzo Via Veneto 93, piano T-1, comune Vigonovo, categoria A/8, classe 3, consistenza 9,5, superficie 243, rendita € 1275,65</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: [REDACTED] foglio 9, particella 817, subalterno 17, scheda catastale T216314, indirizzo Via Veneto 93, piano Interrato, comune Vigonovo, categoria C/6, classe 10, consistenza 39, superficie 41, rendita € 88,62</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>600.000 €</b>

Data generazione:  
06-03-2019 19:03

L'Esperto alla stima  
**Geom. Diego Rossetto**

