

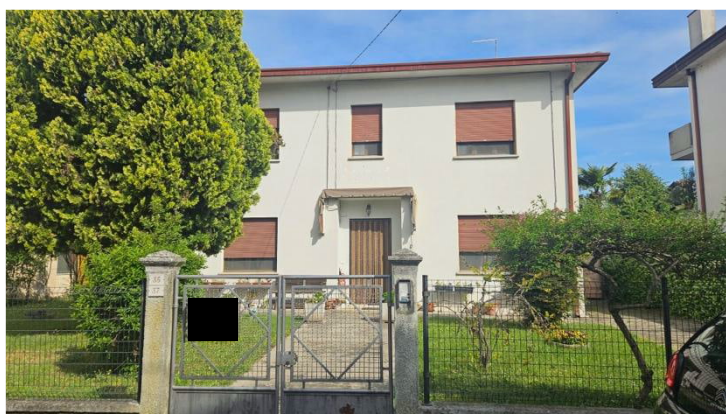
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Angera Securitisation srl**

contro: --- ---

N° Gen. Rep. **131/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-07-2026 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Azzolini**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Porzione di bifamiliare piano terra
con scoperto comune

Esperto alla stima: Arch. Alberto Miggiani
Codice fiscale: MGGLRT64A06L736C
Studio in: Via della rinascita 35 - 30175 Venezia Marghera
Telefono: +390417123476
Fax: +393355464368
Email: a.miggiani@gmail.com
Pec: alberto.miggiani@archiworldpec.it

Premessa:

Il G.E. dott. Carlo Azzolini nell'udienza del 1.04.2026 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 131/2025 il sottoscritto arch. Alberto Miggiani.

L'incarico è stato accettato dal sottoscritto CTU con giuramento di rito in data 2 aprile 2026.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, composto di dodici quesiti, il sottoscritto CTU si è avvalso solo delle ricerche approfondite effettuate dal CTU precedentemente nominato svolte presso l'archivio comunale del Comune di Noventa.

Ha aggiornato e verificato la parte relativa alle formalità pregiudizievoli nonché effettuato le ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni oggetto di stima.

Il sopralluogo sui beni oggetto di stima è avvenuto in data 13 maggio 2026 con rilievo in presenza del custode. Infine il sottoscritto ha provveduto a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem, creando un unico lotto di vendita.

Sono invece escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti il raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno, su cui il bene immobile in esame insiste, rispetto ai sedimi catastali pertinenziali;
- analisi dei sottosuoli su cui il bene insiste; nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto nel quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Riassunto Perizia:**Bene:** via --- 35 – Noventa di Piave (VE) 30020**Descrizione generica:** Porzione di bifamiliare al piano terra con scoperto comune e locali accessori**Identificativo Lotto:** 001 – porzione di bifamiliare con scoperto comune**Corpo A:** Noventa di Piave (VE) via --- 35**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di --- --- – Piena Proprietà Cf ---

Residenza: via --- 35 – Noventa di Piave (Ve); Stato civile: Libero

Eventuali comproprietari: nessuno**Gravami e oneri****Trascrizioni contro**

- **Pignoramento immobiliare** trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 08/07/2025 registro Particolare n. 17537 Registro Generale 23937; da UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI VENEZIA sede Venezia, in data 05/06/2025 rep. n. 2952, promosso da Angera Securitisation S.r.l. sede Roma (Richiedente: [REDACTED]) contro [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà del bene immobile appreso alla procedura: sito in Comune di Noventa di Piave (VE) identificati al foglio 10, particella 238, subalterno 1.

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE del 01/03/2013 - Registro Particolare n.787 Registro Generale n.6437 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia Sez. dist. Portogruaro del 15/02/2013 rep. 50/2013 a favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, Fossalta di Portogruaro e Pertegada con sede in Fossalta Di Portogruaro (VE) Venezia San Marco 1642, a carico di --- --- [REDACTED]

[REDACTED]. Per Euro 38.000,00 di cui Euro 24.579,80 per capitale. i beni oggetto di stima.

-IPOTECA GIUDIZIALE del 20/08/2013 - Registro Particolare n. 3392 Registro Generale n. 23266 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 02/08/2013 rep. 5984/2013 a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, a carico di --- --- [REDACTED]

[REDACTED]. Per Euro 280.000,00 di cui Euro 261.092,07 per capitale. i beni oggetto di stima.

Creditori:

ESECUTANTE: Angera Securitisation Srl Sede Roma (RM) Codice fiscale [REDACTED]

INTERVENUTI:

ENI S.P.A., con sede legale in Roma, Piazzale Enrico Mattei n. 1, (CF. [REDACTED] e P.IVA [REDACTED]), in persona dell'Avv. Michele De Rosa;

GUBER Spa

Stato di possesso: LIBERO (occupato da esecutata ma libero ai fini della procedura)**Valore lotto:**

Il più probabile valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€.170.400,00**

SOMMARIO

	pagina
Premessa	2
Riassunto Perizia	3
Sommario ed elenco quesiti	4
Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	6
Quesito 2: Generalità dell'esecutato	6
Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	6
Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	7
Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	9
Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	10
Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	11
Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	11
Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	12
Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	13
Quesito 10: Elenco allegati	13
Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	13
Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	13

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. 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.

Beni in Noventa Di Piave (VE)

Località/Frazione

via --- 35

Lotto: 001 - Porzione di bifamiliare con scoperto comune e locali accessori**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**

Il sottoscritto arch. Alberto Miggiani ha consultato la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale prodotta dal notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia in data 8/07/2025. In data 25/06/2026 e in data 29/06/2026 ha eseguito la visura presso la Conservatoria di Venezia riscontrando le stesse formalità e segnalando che nella certificazione notarile NON sono indicate due annotazioni riguardanti ciascuna le due iscrizioni.

Si precisa che le annotazioni NON riguardano il bene oggetto di pignoramento

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato: --- ---

Codice fiscale: ---

Residenza: via --- 35 Noventa di Piave (VE)

Stato civile: libera

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Noventa di Piave è un comune del Veneto situato nella bassa pianura veneta, sulla riva sinistra del fiume Piave, con un'altitudine di 3 metri sul livello del mare e una superficie di 18 km².

Confina con i seguenti Comuni: a nord con Salgareda (TV), a est con San Donà di Piave, a sud con Fossalta di Piave e a ovest con Zenson di Piave (TV). Noventa di Piave rientra nella zona climatica E, con 2.349 gradi giorno, e appartiene alla classe sismica 3, indicante una bassa sismicità.

I beni oggetto di stima si trovano in prossimità del centro in una zona residenziale.

Zona residenziale con case unifamiliari, bifamiliari e piccoli condomini

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scarso con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave, Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: bus, autostrada

Identificativo- ABITAZIONE

via ---, 35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- - Residenza: via --- 35 - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

AGENZIA DELLE ENTRATE -TERRITORIO-CATASTO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **foglio 10, particella 238, subalterno 1**, indirizzo via ---, piano T, comune Noventa di Piave, categoria A/3, classe 04, consistenza 7 vani, superficie 135, rendita € 361,52

Derivante da: Successione ex lege di --- ---

Altre informazioni: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2025 Pratica n. VE0094098 in atti dal 29/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 94098.1/2025)

Confini: Il mappale 238 confina (NESO): 435, 412, 237 e 246. Ai soli fini di un eventuale calcolo delle valometria, se segnala che il confine Sud del mappale 238 è all'incirca sulla mezzeria della via ---.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 10, particella 238, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale 5 are 40 ca

Ulteriori informazioni: VAR INTERNA PERIM in atti dal 04/05/1992

Confini: Il terreno sul quale insite il fabbricato confina a nord map 237 e 435, ad est confina con map. 237 e strada, a sud confina con strada e map. 246 infine ad vest confina con map. 435.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Tra cucinino e magazzino dovrebbe esserci una finestra che invece è stata orbata; al magazzino si accede anche da Nord, ma tale porta non è indicata sulla planimetria catastale.

La regolarizzazione catastale comporta il deposito di una pratica DOCFA con la planimetria corretta.

Irregolarità e Spese:

Regolarizzabili mediante: **400,00 euro**

DOCFA nuova scheda planimetrica: € 400,00

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10605

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: ampliamento con modifiche interne

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 0002040

Rilascio in data 29/08/1995

Abitabilità/agibilità in data 29/08/1995 al n. di prot. 3375/86

L'importo è stato saldato? Sì.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La finestra del cucinino è stata orbata (chiusa). Inoltre le altezze interne del magazzino e della centrale termica sono diverse. Si segnala che le tolleranze previste dal D.P.R. 380/2001 art. 34 bis non sono applicabili alla concessione in sanatoria, ma solo al primo titolo rilasciato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

La pratica edilizia in sanatoria per difformità comprensiva di sanzione e di costi del professionista potrebbe avere un costo di: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Piano degli Interventi (Noventa Ovest), Tav 13 1.1a (cartografia 1:5000), art. 35
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: APPARTAMENTO

Trattasi di appartamento al piano terra di una porzione di bifamiliare a due piani con scoperto e accessi comuni. Il fabbricato ha una superficie coperta di circa mq 150 (pianta quadrata) a cui si aggiungono delle volumetrie autorizzate quali la centrale termica e un magazzino che avendo una porta carrabile si presta bene ad essere utilizzato anche come garage. L'accesso carrabile è proprio in corrispondenza dell'accesso del "magazzino".

L'alloggio è costituito da cucinino collegato all'esterno da una porta pesante da esterno, due camere di circa mq 15 ciascuna, un ampio ripostiglio di quasi mq 11, un altrettanto ampio soggiorno di quasi mq 19, un locale pranzo da mq 17,34, un ingresso di mq 14,33 e un bagno dotato di tutti gli accessori. Il bagno è stato oggetto di recente ristrutturazione. Sotto al vano scale esterno che porta all'altro alloggio non eseguito è stato ricavato un "giardino d'inverno" quale ripostiglio utilissimo per il ricovero delle piante nella stagione fredda.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- - Residenza: via --- ■ - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,98

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

Stato di manutenzione generale: Discreto

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato realizzato in economia.

Involucro edilizio non isolato termicamente. Piano terra non isolato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia e singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: vari (lisciata di cemento, autobloccanti e lastroni in ghiaio lavato) condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres ceramico vari colori condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello con porzioni in vetro accessori: doppia serratura condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: split diffusori: convettori condizioni: non verificate conformità: certificazione assente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario fino al 14/02/2002: --- [REDACTED]. Deceduto il [REDACTED]. Per Successione

Proprietari fino al 6/11/2006: per DONAZIONE del notaio De Mezzo Pietro di San Donà di Piave (VE)

[REDACTED] ---, Proprieta' 2/9 fino al 06/11/2006

[REDACTED] ---, Proprieta' 2/9 fino al 06/11/2006

[REDACTED] ---, Proprieta' 2/9 fino al 06/11/2006

[REDACTED] ---, Proprieta' 3/9 fino al 06/11/2006

Proprietario fino al 8/03/2008: Per RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 08/03/2008 - RIUNIONE USUFRUTTO DI --- Voltura n. 8730.1/2008

[REDACTED] ---Proprieta' 1/1 fino al 29/05/2020.

Proprietaria: Per successione di --- --- del 29/05/2020

procedura sito in Comune di Noventa di Piave (VE) identificati al Fg. 10 map.238 sub 1 via
--- 35

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: € 100,00.

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:

Trattandosi di bifamiliare non vi è un condominio e non vi sono spese scadute ed insolute

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - Abitazione al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Acquisizione di valori immobiliari dichiarati e asking price

8.2. Fonti di informazione:

Offerte di mercato e valori immobiliari dichiarati

8.3. Valutazione corpi:

Appartamento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<i>Appartamento</i>	<i>150</i>	<i>€ 1.100,00</i>	<i>€ 165.000,00</i>
<i>Magazzino</i>	<i>7</i>	<i>€ 1.100,00</i>	<i>€ 7.700,00</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>1</i>	<i>€ 1.100,00</i>	<i>€ 1.100,00</i>
Valore corpo			€ 173.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 173.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 173.800,00
Valore di stima			€ 173.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		181,00	€ 173.800,00	€ 173.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.400,00

Arrotondamento € 0,00

Appartamento - calcolo cancellazioni formalità

Iscrizione/trascrizione	Importo Ipoteca	Imposta 0,5 % (Imposta minima € 200,00)	Imposta di bollo e tassa ipotecaria	Prezzo di stima	Totale spesa cancellazione
Ipoteca giudiziaria rep, n. 50/2013 del 15/02/2013 ai nn. 787/6437	€38.000,00	€200,00	€94,00		€294,00
Ipoteca giudiziaria rep, n. 5984 del 02/08/2013 ai nn. 3392/23266	€280.000,00	€1.400,00	€94,00		€1.494,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento n. 2952 del 08/07/2025 ai nn. 17537/ 23937					€294,00

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa € 2.082,00.

Per il calcolo delle cancellazioni il CTU fa riferimento all'avviso dell'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc.

Totale costi di cancellazione: €

2.082,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 170.400,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. - codice identificativo 149180/2025 valido fino al 29/12/2035

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene NON è comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visure, planimetria catastale

Pratiche edilizie

Ispezioni ipotecarie

APE

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 - Porzione di bifamiliare con scoperto comune
Diritto reale staggito e Quota proprietà	APPARTAMENTO: 1/1 di --- --- - Piena proprietà
Identificativo catastale	Appartamento: <u>catasto Fabbricati</u> : foglio 10, particella 238, subalterno 1, indirizzo via ---, piano T, comune Noventa di Piave, categoria A/3, classe 04, consistenza 7 vani, superficie 135, rendita € 361,52 <u>catasto terreni</u> : foglio 10, particella 238, qualità Ente Urbano, superficie catastale 5 are 40 ca
Valore	Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 170.400,00

Il sottoscritto CTU ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dal G.E. dott. Carlo Azzolini attraverso la redazione della presente relazione.

Rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione

Venezia, 30/06/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani