# Tribunale di Venezia

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **256/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24/09/2026**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LUIGI SELMO**

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

## Lotto 1 - Ufficio

**Esperto alla stima:** Arch. Laura Masiero
**Codice fiscale:** MSRLRA76S52G224A
**Partita IVA:** 05355690289
**Studio in:** Via Tagliamento 5 - 35135 Padova
**Telefono:** 3494434974
**Email:** lauramasieroarchitettura@gmail.com
**Pec:** laura.masiero@pec.it

# Riassunto Perizia

**Bene:** Via Spalti n.32/C - Venezia (VE) - 30174

**Descrizione generica:** Appartamento

**Identificativo Lotto:** 1 - Ufficio

**Corpo Ufficio:** Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Spalti n.32/c

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore è deceduto il a Con provvedimento del è stata nominata Curatrice dell'eredità giacente l'Avv.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di . contro DefenziArturo iscritto/trascritto a Corte di Appello di Venezia in data

- Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 35000; A rogito di Notaio Briguglio Chiara in data

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (valore arrotondato): **€118.000,00**

# 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.**


| Quesito | Descrizione | Pagina |
|---|---|---|
| | Riassunto perizia | 2 |
| | Sommario | 3 |
| | Quesiti | 3 |
| 1 | COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI | 6 |
| 2 | GENERALITA' DELL'ESECUTATO | 6 |
| 3 | INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI | 6 |
| 4 | REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA | 7 |
| 5 | STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA | 10 |
| 6 | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE | 10 |
| 7 | SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE<br>SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO | 11 |
| 8 | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA | 11 |
| 8 bis | CLASSE ENERGETICA | 13 |
| 9 | VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA | 13 |
| 10 | ALLEGATI | 13 |
| 11 | L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO | 13 |
| 12 | SCHEMA PER ASTA | 13 |


**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 compe-*

*tenti; 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.*

*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 **Venezia (VE)**
Località/Frazione
Via Spalti n.32/C

## Lotto: 1 - Ufficio

## 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:**

. Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore è deceduto il a . Con provvedimento del è stata nominata Curatrice dell'eredità giacente l'Avv.

## Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto della presenza perizia si trova a Mestre, in una zona centrale, a 200 m dal Municipio e a 600 m dalla piazza principale della città, Piazza Ferretto
**Caratteristiche zona:** centrale normale
**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** Esercizi commerciali (Buono), Trasporti pubblici (Ottima), Municipio a 200 m (Ottima)
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
**Importanti centri limitrofi:** Venezia.
**Attrazioni paesaggistiche:** /
**Attrazioni storiche:** /
**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 2 km, Trasporti pubblici

**Identificativo corpo:** Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Spalti n.32/c

**Quota e tipologia del diritto**
1/1 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore è deceduto il a Con provvedimento del è stata nominata Curatrice dell'eredità giacente l'Avv.

**Eventuali comproprietari:**
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**
Intestazione: nato a , foglio 135, particella 601, subalterno 3, indirizzo via Spalti n.32/c, interno 3, piano T-1-4, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5, superficie 79, rendita € 1.854,83

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Note tipo pratica: Condono edilizio
Per lavori: Sanatoria per opere abusive per variazione destinazione d'uso da appartamento a studio
Presentazione in data
Rilascio in data

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Note tipo pratica: Condono edilizio
Per lavori: Sanatoria per opere abusive per ampliamento per realizzazione di un magazzino sullo scoperto di pertinenza
Presentazione in data
Rilascio in data

NOTE: Condono edilizio del magazzino pertinenziale

**4.1.1 *Conformità edilizia:***

**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state realizzate varie modifiche interne alle tramezzature, in particolare: il vano "sala d'aspetto" è stato suddiviso in due vani ed è stato inserito un vano "ripostiglio", il vano "disimpegno" è stato separato con una partizione rispetto alla sala

d'aspetto, all'interno del vano w.c. è stato realizzato un vano antibagno, il vano collegato alla "cucina-lavanderia" è stato separato con una partizione e con porta scorrevole
Regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di inizio attività
Spese tecniche: € 1.500,00
Sanzione: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note sulla conformità edilizia: All'interno degli atti di provenienza, la costruzione del fabbricato è dichiarata antecedente al 1967. Nel corso dell'accesso agli atti effettuati presso il Comune di Venezia non è stato reperito il titolo con il quale è stato costruito il fabbricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### 4.1.2 *Conformità urbanistica:*

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico approvato | VPRG Centro Storico di Mestre |
| In forza della delibera | DGRV n.2572 del 15/07/1997 |
| Zona omogenea | A – Centro Storico/Città Antica Mestre |
| Norme tecniche di attuazione | Artt. 3 e 4 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG | SI |

**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A**

L'immobile è stato utilizzato come studio dentistico. Lo stesso risulta inutilizzato da diversi anni.
E' così composto: ingresso di 8 mq, sala d'attesa 7 mq, disimpegno 3,40 mq, n.4 studi rispettivamente da 7,00 mq, 7,00 mq, 8,50 mq, 11,50 mq, n.2 rispostigli rispettivamente da 2,10 mq, antibagno 1,50 mq, wc 1,50 mq e terrazzo 3,40 mq.
Al piano quarto è presente una soffitta di pertinenza dell'ufficio avente superficie netta pari 17 mq, superficie lorda di 20 mq, avente altezza media inferiore a 1,50 m.
Al piano terra è presente un piccolo magazzino di pertinenza avente superficie netta di 3 mq, superficie lorda di 4 mq avente altezza media pari a 1,70 m.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore è deceduto il a Con provvedimento del è stata nominata Curatrice dell'eredità giacente l'Avv.

**Eventuali comproprietari:**
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 82,40
E' posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
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
Il fabbricato condominiale è da considerarsi in sufficiente stato di

conservazione; lo stesso richiede interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, le finiture sono ordinarie per la sua destinazione d'uso.

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Studio | Sup. lorda di pavimento | 0 | 79,00 | 1,00 | 79,00 | € 1.500,00 |
| | | | | | | |
| Terrazzo | Sup. lorda di pavimento | 0 | 3,40 | 0,25 | 0,85 | € 1.500,00 |
| | | | | | | |
| | | | **82,40** | | **79,85** | |

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

Destinazione d`uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2025

Zona: Mestre Centro

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1700

**Accessori:**

| | |
|---|---|
| A<br>1. Sottotetto non abitabile | Posto al piano 4<br>Composto da 1 vano<br>Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq<br>Destinazione urbanistica: soffitta<br>Valore a corpo: € **12000** |
| A<br>2. Magazzino | Posto al piano terra<br>Composto da 1 vano<br>Sviluppa una superficie complessiva di 3,50 mq<br>Valore a corpo: € **2100** |

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario** [redacted] proprietario ante ventennio al 10/12/1976. In forza di atto di compravendita a rogito di dott. Cirri Giovanni, in data ; trascritto a Venezia, in data

**Titolare/Proprietario:** dal 10/12/1976 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di permuta a rogito di dott. Vianini Carlo, in data ; trascritto a Venezia, in data

**Identificativo corpo: Ufficio**
Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), via Spalti n.32/c **Libero**

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

*6.1.1* ***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***

- Pignoramento a favore di ontro DefenziArturo iscritto/trascritto a Corte di Appello di Venezia in data

*6.1.2* ***Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*** *nessuna*

*6.1.3* ***Atti di asservimento urbanistico:*** nessuno

*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
contro
Arturo; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 70.000; Importo capitale: € 35.000 ; A rogito di Notaio Briguglio Chiara in data

*6.2.2* ***Pignoramenti:***

-Pignoramento a favore di con sede in contro
Unep – Corte di Appello di Venezia in data

*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.
**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:** Anno 2023/2024 € 708,47 - Anno 2024/2025 € 817,65
**Millesimi di proprietà:** 70,8530
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
**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

**8.1.1Criterio di stima:**

Il criterio valutativo adottato è il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante l'adozione di coefficienti parametrici. Il metodo consiste nell'applicare alla superficie commerciale i valori pertinenti.

**8.2.2Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari secondo semestre 2025 - destinazione terziaria; www.immobiliare.it; www.idealista.it
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.550,00.

**8.3.3Valutazione corpi:**

**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso Magazzino**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.775,00.
Consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, appurato i prezzi medi correnti di mercato attraverso un'attenta indagine comparativa condotta in zona, consultato agenti immobiliari e operatori del settore edilizio locale sull'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni di mercato, determinato il più probabile valore di mercato, mediante raffronto del bene oggetto di stima con immobili aventi caratteristiche simili per zona, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Studio | 79,00 | € 1.500,00 | € 118.500,00 |
| Terrazzo | 0,85 | € 1.500,00 | € 1.275,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 119.775,00 |
| **Valore Finale** | **€ 119.775,00** |
| Valore corpo | € 119.775,00 |
| Valore accessori | € 14.100,00 |
| Valore complessivo intero | € 133.875,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 133.875,00 |
| Valore di stima | € 133.875,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| A | Uffici e studi privati [A10] con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso Magazzino | 79,85 | € 133.875,00 | € 133.875,00 |

**8.4.4Adeguamenti 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. - € 13.387,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

| *Tipologia* | *Costo* |
|---|---|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00 |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00 |

**Totale costi di cancellazione:** € 329,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 118.000,00**

stato di fatto in cui si trova (arrotondato):

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**
**Identificativo corpo:** ufficio
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: Verifica effettuata presso il portale Ve.Net. della Regione Veneto. Si stima un costo di € 300,00 per redazione e deposito APE

## Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

| ID | Valore diritti e quota |
|---|---|

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

**Allegati**
1-Documentazione fotografica
2-Documentazione catastale
3-Pratiche edilizie
4-Atti di provenienza
5-Ispezione ipotecaria aggiornata
6-Spese condominiali e millesimi

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:**

## Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|---|---|
| Lotto | 1 - Ufficio |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | **Corpo Ufficio:** 1/1 di - Piena proprietà |
| Identificativo catastale | **Corpo Ufficio:**<br>Identificato al catasto Fabbricati: nato a foglio 135, particella 601, subalterno 3, indirizzo via Spalti n.32/c, interno 3, piano T-1-4, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5, superficie 79, rendita € 1854,83 |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) : **118.000,00€** |

Padova, 08/08/2026

L'Esperto alla stima
**Arch. Laura Masiero**