
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 227/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-07-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa** [REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001
Appartamento al piano secondo

Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]

Riassunto di Perizia

Bene: via Santa Marta 27, all'angolo con via Tergola - Stra (VE) - 30039

Descrizione generica: Appartamento di mq. 97, vani catastali 5, con due balconi, situato a piano secondo, posto nell'angolo Sud- Est di un fabbricato di piani totali 4 .

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: STRA (VE) CAP: 30039, via Santa Marta, 27 (situato di angolo con via Tergola) identificato al N.C.E.U. Comune di Stra (VE) Fg 3 part 427 sub 6

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di piena proprietà

Residenza: attualmente residente in (v. all. 1 - cert. di stato famiglia e residenza).

[Precedentemente iscritto all'A.I.R.E. era residente in]

Stato civile e regime patrimoniale: coniugato con

L'atto di matrimonio è trascritto di conseguenza, (come chiarito dall'ufficio Anagrafe del Comune di Stra) sia in regime patrimoniale di comunione o in separazione dei beni . (v. all. 2 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

Eventuali comproprietari: nessuno

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria:** concessione a garanzia di mutuo annotata; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 durata anni 30; a rogito del Notaio (Padova) in data 19/09/2007 ai nn. di rep. 401231/33144; Iscritta presso la Conservatoria di Venezia ai nn. reg. gen 38686/reg. part. 9908 a favore di a carico di nato in per i diritti di piena proprietà su N.C.E.U. Fg 3 part 427 sub 6 sito a Stra (VE)

- **Pignoramento** atto Uff. Giud. Corte d'Appello di Venezia del 22.12.2025 rep. 8250 trascritto presso gli Uffici di pubblicità immobiliare di Venezia in data 15.01.2026 ai nn. rep gen. 1076/ rep part. 823 a favore di a carico di per i diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sul bene identificato al N.C.E.U. Fg 3 part. 427 sub 6 sito in Comune di Stra (VE)

Valore lotto 001- appartamento al piano secondo :

A) Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, libero da persone e cose, in regime di libero mercato **detratte le spese condominiali insolute :**

€ 95.209,00.=

B) Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, libero da persone e cose, in regime di libero mercato **senza detrarre le spese condominiali insolute:**

€112.700,00.=

Sommario

PREMESSA.....	pag. 5
Quesito n.1 'Continuità delle trascrizioni'.....	pag. 6
Quesito n. 2 'Generalità della proprietà'.....	pag. 6
Quesito n. 3 'Individuazione del bene oggetto della vendita'.....	pag. 6
Quesito n. 4 'Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica'.....	pag. 9
Quesito n. 5 'Stato di possesso degli immobili'.....	pag. 17
Quesito n. 6 'Vincoli ed oneri giuridici'.....	pag. 18
Quesito n. 7 'Altre informazioni per l'acquirente'.....	pag. 20
Quesito n. 8 'Consistenza-Valutazione complessiva dei beni'.....	pag. 21
Quesito n. 9 'Valutazione della quota di competenza'.....	pag. 23
Quesito n. 10 'Lista degli allegati'.....	pag. 24
Quesito n. 11 'Regime fiscale di vendita'.....	pag. 24
Quesito n. 12 'Schema identificativo del bene'.....	pag. 25

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 pigno-**

rati 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 esplicitando 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. 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 staggitto
 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

La presente perizia estimativa riguarda un appartamento di 97 mq. posto al piano secondo facente parte di un condominio sito a STRA (VE) in via Santa Marta n. 27 (posizionato all'angolo con via Tergola).

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Venezia come Comune di STRA Fg. 3 particella 427 sub 6. E' situato nel centro storico di Stra, si affaccia, lungo il lato Est del fabbricato, sul canale Veraro.

Beni in Stra (VE)
Località/Frazione STRA
via Santa Marta 27, all'angolo con via Tergola - interno 5

Lotto: 001: CORPO A appartamento al piano secondo

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

[REDACTED]

[REDACTED]

Residenza: attualmente residente in Via Santa Marta n. 27 interno 5 (v. all. 1- certificato di residenza)

[Precedentemente iscritto all'A.I.R.E. era residente [REDACTED]
[REDACTED]

Stato civile e regime patrimoniale: coniugato con [REDACTED]

[REDACTED] L'atto di matrimonio è trascritto di conseguenza non è possibile stabilire se il sig. [REDACTED] sia in regime patrimoniale di comunione o di separazione dei beni. (v. all. 2 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto della presente stima è situato nel centro storico di Strà (Ve) in via Santa Marta, al civico n. 27, all'angolo con via Tergola.

L'edificio di totali 4 piani fuori terra (una piccola porzione del sedime del fabbricato è semi interrata).

Al piano terra la destinazione d'uso è commerciale, ai piani superiori la destinazione d'uso è residenziale.

L'ultimo piano terzo, è più ridotto rispetto ai piani sottostanti, risulta arretrato rispetto al filo dei muri perimetrali esterni e presenta delle ampie terrazze.

Il fabbricato che è stato eretto negli anni 1966/1967, esternamente e nelle parti comuni interne è stato completamente ristrutturato tra gli anni 2022/2025, mentre l'appartamento

(identificato al sub 6) al piano secondo non è stato mai ristrutturato.

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi comunali (Villa Loredan - via Roma 1), Servizi bancari (Intesa San Paolo - Piazza Marconi,) Presidio Ospedaliero di Dolo (Ulss 3- Riviera XX Marzo), Scuole (Istituto Comprensivo Alvise Pisani, Stra), Farmacie (via Antonio Pertile , 46);

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova, Mestre, Venezia .

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta, Parco di Villa Pisani.

Attrazioni storiche: Ville venete dislocate lungo tutta la Riviera del Brenta: Villa Pisani , villa Giovannelli Colonna, Villa Foscari Rossi, Villa 'la Barbariga' .

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico Linea 53E, stazione dei treni di Dolo a circa 6 Km., linea Bus Italia Autobus E073 per Padova, Aeroporto Internazionale di Venezia a 21 km

Identificativo corpo: A.

Sito in Stra (VE) CAP: 30039 frazione: STRA, via Santa Marta, 27 (angolo via Tergola) interno 5

]

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 di piena proprietà in capo a [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]

Stato civile e regime patrimoniale: coniugato, il regime patrimoniale non definibile dai documenti agli atti presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Stra poiché l'atto di matrimonio risulta trascritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 3, particella 427, subalterno 6, scheda catastale n. 490466 del 20/01/1968 n.128, indirizzo via Tergola, piano 2, comune STRA (1965) , categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, dati di superficie totale 102 mq., totale escluse aree scoperte 97 mq. , rendita € 222,08

(v. all. catastali 6.1- Estratto mappa, 6.2 Visura per immobile; 6.3 Planimetria sub 6 attualmente agli atti; 6.4 - Scheda catastale di protocollo; 6,5 planimetria sub 2 NON oggetto di pignoramento (al solo scopo di capire le parti comuni come vadano accatastate)

Confini: a Nord con altra unità e scale comuni, a Est a Sud con proiezione su via Tergola e via Santa Marta, a Ovest con altra unità.

Nota bene:

affinché il trasferimento del bene Fg 3 part 427 sub 6 risulti corretto devono essere ben

identificate e chiaramente evidenziate ed allegate all'atto sia le parti in proprietà esclusiva, sia quelle in proprietà comune.

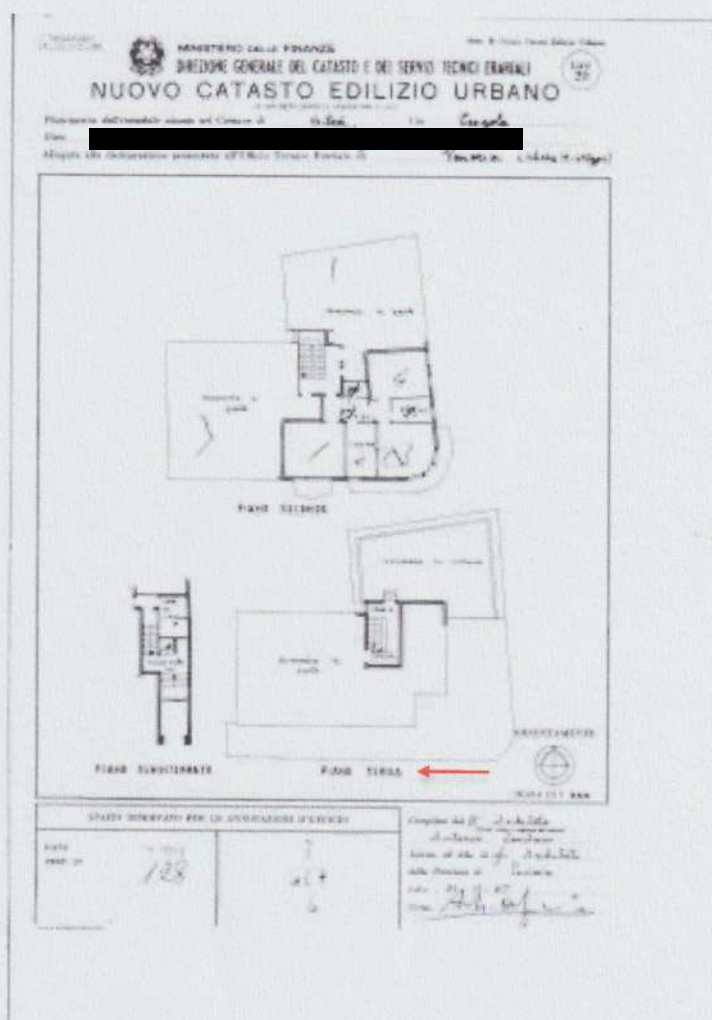
Per quanto riguarda l'identificazione della proprietà esclusiva in capo al sub 6, dal punto di vista catastale, la planimetria catastale risulta conforme.

Pertinenze comuni: nella parte della planimetria catastale, attualmente agli atti dell'anno 1968, la porzione di terrazza comune che è al piano *terzo* venne erroneamente indicata al '*piano terra*'.

Questo 'errore grafico' della planimetria catastale va corretto e segnalato presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Catasto Fabbricati perché influisce sullo stato di diritto.

Va correttamente indicata la porzione di terrazza al piano terzo di proprietà comune, in questo modo il sub 6 avrà un diritto, proporzionale ai millesimi di competenza, sulla terrazza in comune con gli altri comproprietari, nonché sul vano scale comune e sulla cantina comune.

Planimetria catastale sub 6 ancora agli atti dall'anno 1968



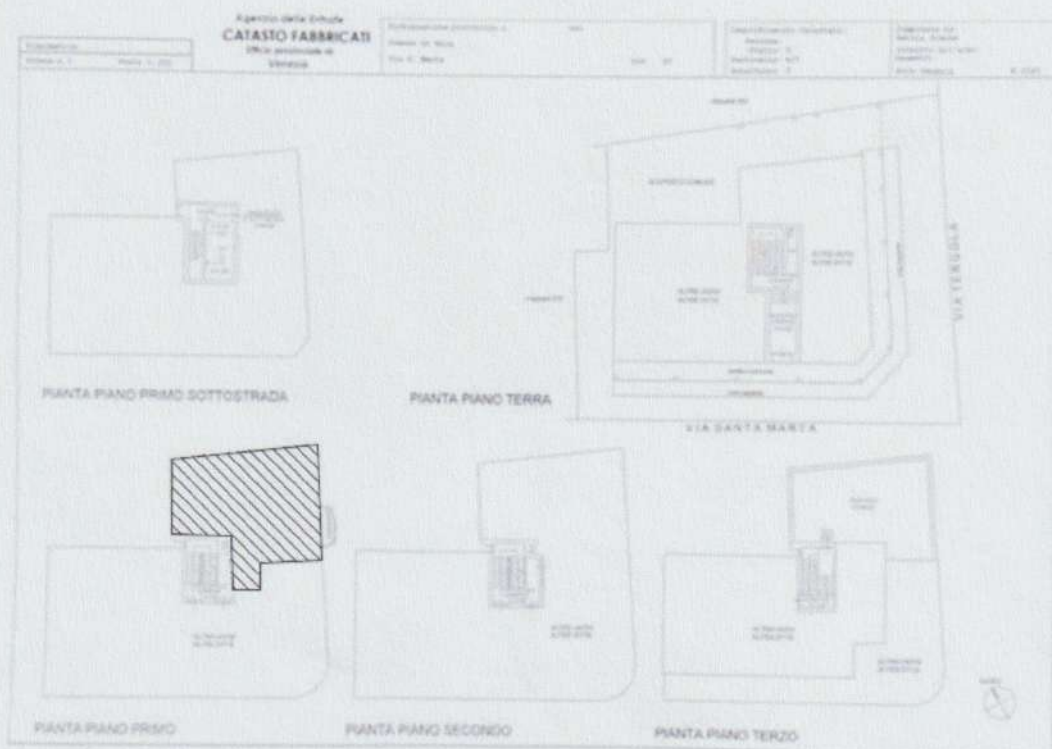
Dal punto di vista catastale: NON conforme

Nota: se il medesimo "errore grafico" dovesse comparire anche in altri subalterni va corretto

di conseguenza.

La sottoscritta ha avuto modo di confrontare la planimetria catastale del sub 6 (oggetto di pignoramento) e del sub 2 (NON oggetto di pignoramento) e di verificare che nel caso del sub 2 le parti comuni risultano correttamente accatastate. (v. all. 6.4 - planimetria catastale altro subalterno, sub 2, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO con indicate correttamente le porzioni comuni)

*Esempio di parti comuni correttamente accatastate
Planimetria catastale del sub 2 (NON oggetto della presente procedura)*



Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica ed edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 106/66

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Ditta [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/02/1967

(all. da 7.1 a 8.4)

Abitabilità in data 09/01/1968 al n. di prot. 2/67

(all. 8.5)

Numero pratica: [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.I.L.A. (Art.119 del D.L. n. 34/2020)
Per lavori: SUPERBONUS 110%
Presentazione in data 18/11/2022 al n. di prot. 18027
Rilascio in data 16/01/2023

4.1.1 Conformità edilizia:

Regolarità edilizia delle parti esclusive (sub 6):
dal confronto eseguito tra il rilievo del 27 febbraio e del 29 maggio 2026 e le pratiche edilizie esaminate con accesso agli atti in data 22 maggio 2026, è emerso che l'ultimo titolo legittimante sia la variante n. 2/67, a cui ha fatto seguito il permesso di abitabilità del 19/01/1968 (v. *all. da 7.1 a 8.5*).

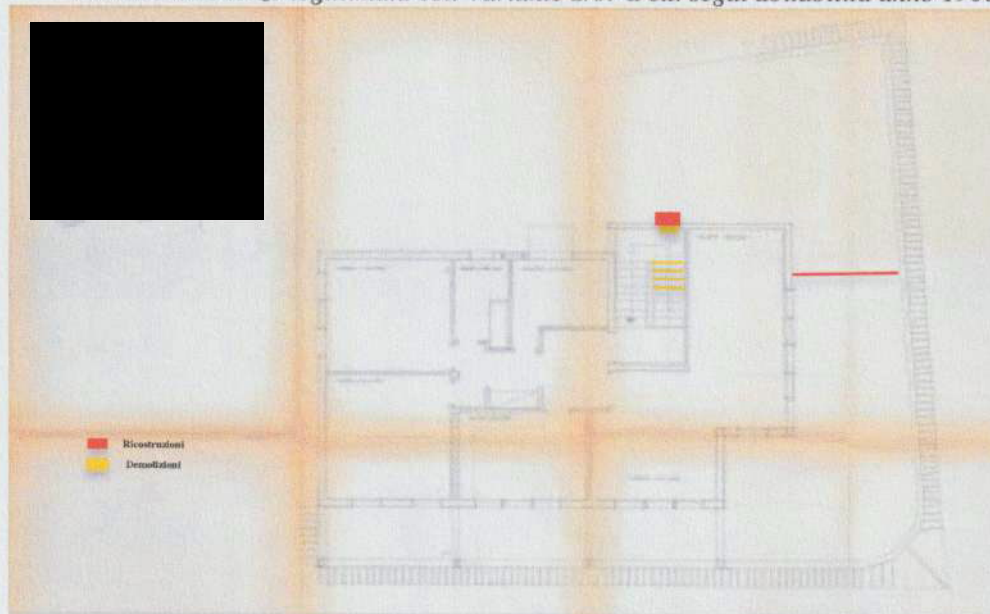
L'appartamento identificato al sub 6 risulta conforme dal punto di vista edilizio

Regolarità edilizia delle parti comuni:

fatta salva l'abitabilità del fabbricato rilasciata per n. 7 appartamenti, n. 5 autorimesse, n. 3 negozi e n. 2 cantine per un totale complessivo di 59 vani, si rileva che i prospetti, le sezioni e le piante del piano terzo indicano correttamente le terrazze (v. *in particolare all. 7.9- pianta piano terzo*), ma non viene indicata, nella pianta del piano terzo, una variazione rilevata sull'ultima rampa delle scale comuni, che consiste in un pianerottolo, una porta di accesso alla terrazza ed un confine di separazione (in metallo) tra la porzione esclusiva e la porzione comune della terrazza.

Dal punto di vista edilizio va regolarizzata la pianta del terzo piano delle parti comuni

Pianta Piano terzo legittimata con Variante 2/67 a cui seguì abitabilità anno 1968





Vista dell' ultima rampa di scale ed accesso alla terrazza comune



Terrazza comune



Confine di separazione tra terrazza comune/esclusiva

Per quanto sopra indicato:

- la conformità edilizia è sottolineata dal rilascio della abitabilità n. 2/67 del 09/01/1968;
- per regolarizzare l'ultima parte delle scale comuni, l'accesso alla terrazza ed il confine tra la porzione di terrazza in proprietà comune ed esclusiva, dal punto di vista edilizio, (è bene concordare gli articoli preventivamente con il tecnico istruttore prima di procedere nella procedura) è possibile produrre da parte di un professionista (incaricato dal condominio perché di interesse comune) una certificazione asseverata in base al testo unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001, così come modificato dal 'Decreto Salva Casa' (L. 105/2024), che specifichi la situazione nella pianta della copertura relativa all'ultima porzione delle scale e alla proprietà delle terrazze AI SENSI DELLA ART. 92 L.R. 61/85 (articolo che definisce quali siano le variazioni essenziali) ED AI SENSI DELL'ART. 34 TER COMMA 4 DEL D.P.R. 380/200.

Secondo tali articoli di legge la difformità può configurarsi come variazione non essenziale (ed essere assimilabile alle tolleranze edilizie), realizzata durante l'esecuzione dei lavori oggetto di titolo abilitativo originario e accertate all'esito del sopralluogo per l'abitabilità perché è dimostrabile che tali opere sono state realizzate prima del rilascio dell'abitabilità

Secondo la seguente CRONOLOGIA TEMPORALE:

- dichiarazione di fine lavori in data 15/12/1967 (v. all. 8.3)
- planimetria catastale redatta del arch. [REDACTED] (Ordine degli architetti di Padova) è datata 21/12/1967 (v.all.6.3).
- abitabilità che è stata rilasciata 9/01/1968 (v. all. 8.5)

Una volta regolarizzata dal punto di vista edilizio la porzione finale delle scale comuni ed il confine di separazione nella terrazza tra la proprietà esclusiva e la proprietà comune, già sancito negli atti di compravendita successivi al rilascio dell'abitabilità, si può procedere a variare anche la planimetria catastale indicando correttamente la porzione di terrazza in proprietà comune al piano terzo e non al 'piano terra'.

NOTA: non è possibile prevedere a priori l'iter di una pratica edilizia, la pratica va inoltrata ed istruita dal tecnico di competenza.

**Conformità edilizia: si dichiara la conformità edilizia del sub 6,
Non si dichiara la conformità edilizia delle parti comuni**

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Variante n. 3 al Piano degli interventi approvata con DCC. 36 del 27.10.2016 e Variante n.11 approvata con DCC n. 38 del 01.12.2023 e la Variante n. 12 approvata con DCC n. 36 del 25/11/2025
Norme tecniche di attuazione:	L'area risulta regolamentata dagli articoli n. 16-18-62-66-67-76 delle N.T.O. vigenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli: VCI Carta del rischio idraulico: Area adiacente a rete idrografica principale; Vincoli e tutele: - Area ricadente all'interno del Centro Storico - Area ricadente all'interno del Centro abitato D.Lgs.1922 n. 285 - Area ricadente all'interno della fascia

	di tutela idrografica principale; - Area parzialmente ricadente all'interno della fascia Servitù idrauliche. ;
--	--

Note sulla conformità urbanistica:

il mapp.le n. 427 ricade:

- Disciplina del suolo: Area ricadente all'interno di ATO 1.1
- Disciplina del suolo: Area ricadente all'interno del tessuto storico T1/4
- Invarianti e fragilità: Area ricadente all'interno di area idonea a condizione 'B' per scarsa soggiacenza (inferiore a 2 m)
- VCI carta del Rischio idraulico: Area adiacente a rete idrografica principale;
- Vincoli e tutele: Area ricadente all'interno del perimetro del Centro Storico;
- Vincoli e tutele: Area ricadente all'interno del limite centro abitato D.Lgs. 1992 N. 285;
- Vincoli e tutele: Area parzialmente ricadente all'interno della fascia di tutela idrografica principale;
- Vincoli e tutele: Area parzialmente ricadente all'interno della fascia di Servitù idrauliche;

NOTA: la vicinanza al canale Veraro implica i rischi idraulici riportati nel CDU.

Il canale Veraro, su cui si affaccia l'edificio, lungo il lato Est, funge da collettore tra le acque del fiume Tergola ed il Naviglio del Brenta. Non è possibile quantificare il rischio idraulico della zona di via Santa Marta, tuttavia dalle indagini eseguite la tracimazione del fiume Tergola del 2024 non ha coinvolto direttamente il territorio di Strà ed il fiume Tergola è storicamente monitorato.

Il fg. 3 part 427 è regolamentato dagli artt 16-18-62-66-67-76 delle N.T.O. vigenti

Indice fondiario del tessuto storico T1/4 = 3.3 mc/mq.

Altezza fabbricati: non superiore a quella prevalente nell'interno del perimetro

Distacco dai fabbricati: 10 m.

Distanza dai confini: min. 5 mt

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica (v. all. 9 - CDU)

Descrizione: di cui al punto A

Il bene oggetto di perizia estimativa è un appartamento di 97 mq posto al secondo piano di un condominio di 4 piani fuori terra, di complessivi n. 7 appartamenti, n. 5 autorimesse, n. 3 negozi e n. 2 cantine.

E' posizionato nel centro storico di Strà, in via Santa Marta al civico, 27 nell'angolo con via Tergola che costeggia il canale Veraro.

Il fabbricato si presenta in ottime condizioni perché nell'anno 2022 ha avuto accesso al Super bonus 110%, per interventi di cui all'art 119 al D.L. n. 34/ 2020 (è stato eseguito il cappotto esterno su tutti i lati, il rifacimento del tetto e degli infissi comuni), successivamente negli anni 2024 e 2025 si sono eseguite ulteriori opere tra cui: l'impianto elettrico comune, il vano scala, la sistemazione dei marciapiedi e del cortile esterno, dei parapetti delle terrazze ed il rivestimento dei pilastri esterni.

Mentre il fabbricato è in ottime condizioni, sia esternamente, sia per quanto concerne le parti comuni interne, l'appartamento all'interno (anche per quanto riguarda gli infissi esterni) non è mai

stato ristrutturato e si presenta in condizioni sufficienti.

E' disposto nell'angolo Sud/Est del fabbricato, ha una buona illuminazione naturale.

E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, ripostiglio e due terrazzini uno dei quali è di forma curvilinea e si affaccia verso il canale.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di piena proprietà in capo a [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] in data [REDACTED]

Residenza: attualmente residente in [REDACTED]

[Precedentemente iscritto all'A.I.R.E. era residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Stato civile e regime patrimoniale: coniugato in data [REDACTED] con [REDACTED] nata in [REDACTED] cittadinanza [REDACTED] L'atto di matrimonio è trascritto e, di conseguenza, non compare il regime patrimoniale e non è possibile stabilire se il regime patrimoniale sia in comunione o in separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva commerciale di circa 97

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato negli anni: 2022/2025

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui una piccola porzione in seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali esterne del fabbricato e delle parti comuni interne sono ottime, l'appartamento all'interno è in condizioni sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Note: i balconi sono stati rivestiti esternamente con metallo
funge anche da parapetto esterno

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione:
interna servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:
tapparelle materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Infissi interni	Note: le finestre del sub 6 non presentano vetrocamera tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare Note: il portone esterno di accesso all'appartamento sub 6 è in legno e vetro con sopra luce e griglia metallica, non è stato ristrutturato, questo si nota dal confronto con i portoni degli appartamenti adiacenti che hanno subito un recente rinnovamento.
Pavim. Interna	Le porte interne sono in legno tamburato con sopra luce in vetro materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: nel bagno è presente un pavimento in piastrelle di ceramica, in cucina in marmo posato a 'opera incerta', nell'ingresso e nel disbrigo il pavimento è in marmo mentre nelle camere appare posato sopra un pavimento sottile a quadrotte in vinilico.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime (in riferimento al portone condominiale esterno lungo via S. Marta) Note: il portone d'ingresso del condominio è in metallo e vetro ad anta singola con vetro laterale fisso di recente fatturazione
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone Note: il condominio è dotato di impianto videocitofonico ma all'interno dell'appartamento l'impianto è solamente citofonico
Condizionamento	Note: non risulta impianto di condizionamento interno
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma (impianto interno al sub. 6)
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: La caldaia 'modello RESIDENCE' marca RIELLO è regolarmente registrata il servizio tecnico autorizzato di riferimento è [REDACTED] [REDACTED] Si segnala che l'ultima revisione è

avvenuta il 20/07/2020.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene viene calcolata nel suo valore commerciale al lordo della muratura esterna perimetrale, considerando per $\frac{1}{2}$ i muri di confine con altre proprietà (ivi inclusi $\frac{1}{2}$ dei muri di confine con le parti comuni).

Le terrazze in piena proprietà viene considerata per $\frac{1}{4}$ del valore al metro quadro del bene.

Il bene sub 6 viene valutato nello stato in cui si è trovato alla data del sopralluogo del 27.02.2026, libero da persone e cose ed in regime di libero mercato.

Il valore stabilito di €/mq tiene in considerazione non solo le condizioni interne ma anche quelle dell'intero fabbricato.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Soggiorno	sup lorda di pavimento	59	21,00	1,00	21,00	€ 1.200,00
Camera matrimoniale lato Sud	sup lorda di pavimento	65	23,00	1,00	23,00	€ 1.200,00
camera matrimoniale lato Est	sup lorda di pavimento	54	19,00	1,00	19,00	€ 1.200,00
cucina	sup lorda di pavimento	32	11,00	1,00	11,00	€ 1.200,00
bagno	sup lorda di pavimento	19	6,00	1,00	6,00	€ 1.200,00
ingresso	sup lorda di pavimento	21	7,00	1,00	7,00	€ 1.200,00
ripostiglio	sup lorda di pavimento	7	2,00	1,00	2,00	€ 1.200,00

disbrigo (bagno - camera)	sup lorda di pavimento	7	2,00	1,00	2,00	€ 1.200,00
Terrazzino (circolare di angolo)	sup lorda di pavimento	0	12,00	0,25	3,00	€ 1.200,00
Terrazzino (camera)	sup lorda di pavimento	0	3,00	0,25	0,75	€ 1.200,00
			106,00		95	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A	Valore a corpo: € 3000
1. Cantina, vano scale e terrazza comune	Note: cantina e parti comuni € 3000

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario dall'anno 2002 all'anno 2007: [redacted] nata a [redacted]
il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria per 1/3 di piena proprietà, [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria per 1/3
di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] proprietaria per 1/3 di piena proprietà

Il bene pervenne in data 24/09/2002 alle signore [redacted] e
[redacted] in forza della denuncia di successione ex morte di [redacted]
deceduto il [redacted] di cui la denuncia di successione venne registrata a Padova il
24/09/2002 al n 1107 Vol .4.

Il bene (Fg 3 part 427 sub 6) pervenne in eredità CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI,
RAGIONI, ACCESSIONI, PERTINENZE, SERVITU' IN QUANTO ESISTENTI E DI
NATURA CONDOMINIALE E QUINDI CON RIFERIMENTO AI PATTI, OBBLIGHI E
PRESCRIZIONI PORTATE DALL'ATTO DEL 6/3/1963 N.33.476 DI REP. DEL NOTAIO

GREGORIO TODESCHINI DI PADOVA, DEBITAMENTE REGISTRATO, CON PRECISAZIONE CHE L'AREA DI CUI AGLI EX MAPP.LI 63/L E 63/M DI MQ. 36 E' ASSERVITA A SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DI TERZI.

Per suddetta denuncia di successione si rileva:

- Accettazione Espressa di Eredità del notaio [REDACTED] del 30.08.2017 rep. n. 589/476 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Venezia in data 12/09/2017 al n. reg. gen. 29503 e reg. part. 19570 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili, tra gli altri anche

NCEU Fg 3 part 427 sub 6 (oggetto della presente perizia estimativa)

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] deceduto i data [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Titolare/Proprietario dall'anno 2007 ad oggi : [REDACTED] nato in [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la piena proprietà di 1000/1000 dal 19/09/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] Notaio di Padova, in data 19/09/2007, ai nn. 401230/33143; trascritto presso la Conservatoria di Venezia, in data 22/09/2007, ai nn. 38685/22415 (v. all. 3.2 ed all.4 – espansione della nota di trascrizione della compravendita)

Identificativo corpo: A

sito in Stra (VE), via Santa Marta, 27 (angolo via Tergola)

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 21/05/2023 per l'importo di euro 350,00 con scadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia 2 il 25/01/2023 ai nn [REDACTED]

Tipologia contratto: durata di 4 anni, scadenza 20/05/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Quesito aggiuntivo: calcolo delle congruità dell'affitto.

In base alle indagini eseguite

si stima congruo un affitto compreso tra i 500 €/mese - max 600 €/mese.

Di conseguenza l'affitto regolarmente depositato presso l'Agenzia delle Entrate stipulato in data 21/01/2023 a decorrere fino al 25/01/2027

ID telematico T60G23T000665000PG

di 350,00 €/mese (trecentocinquanta €/mese)

Non risulta congruo per una cifra di circa 150 -200€/mese mancanti.

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:

Servitù di passaggio

Nota: si tratta di una servitù di passaggio al piano terra che permette al condominio limitrofo di attraversare una porzione di zona scoperta al piano terra di 36 mq del condominio di via Santa Marta, 27.

(COME RI PORTATO DALL'ATTO DEL 6/3/1963 N.33.476 DI REP. DEL NOTAIO [REDACTED] DI PADOVA, CON PRECISAZIONE CHE L'AREA DI CUI AGLI EX MAPP.LI 63/L E 63/M DI MQ. 36 E' ASSERVITA A SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DI TERZI).

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; Importo ipoteca: € 220000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; a rogito di [REDACTED] (Padova) in data 19/09/2007 ai nn. 401231/33144; Iscritta presso la Conservatoria di Venezia ai nn. reg. gen 38686/rge. part. 9908 concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in Padova (PD) c/o agenzia [REDACTED] per il diritto 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED] (v. espansione nota all. 3.3)

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Trascrizione contro presso la Conservatoria di Venezia del 15/01/2026 reg. part. 823 reg. gen 1076 pubblico ufficiale : ufficio Giudiziario della Corte di Appello di Venezia rep. 8250 del 22/12/2025 favore di [REDACTED] con sede a Milano (MI) c.f. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 1/1 sul bene Fg 3 part 427 sub 6 A/3 consistenza vani 5 via Tergola piano 2 Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] (v. all. 3.4 - nota di trascrizione del pignoramento)

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: le spese di gestione ordinaria totali annuali di tutto il fabbricato condominiale sono sull'ordine di €10.000,00.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Negli ultimi anni le spese straordinarie sono state molto elevate ciò dovuto al risanamento di tutto il fabbricato.

Le spese ordinarie di gestione del sub 6 si ritiene siano sull'ordine di 300€ annui, restano degli arretrati ingenti insoluti in capo al sub 6 dovuti al risanamento generale del fabbricato di € 17.491,33.= (eurodiciassettemilaquattrocentonovantuno,33) (v. all. 11 - Riparto personale preventivo es ordinario 2026)

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 17.491,33.=
(eurodiciassettemilaquattrocentonovantuno,33) (v. all. 11)

Nel periodo compreso tra l'anno 2022 e l'anno 2025 il condominio, che era in uno stato di degrado evidente, ha avuto una riqualificazione molto importante, eseguita per tramite dell'amministrazione [REDACTED] il dott. [REDACTED]

[REDACTED] Lo studio di amministrazione, coadiuvato da varie imprese tra cui l'Imp. [REDACTED] è riuscito ad ottenere delle evidenti miglorie usufruendo del Superbonus 110% (per il cappotto esterno, gli infissi e copertura) successivamente sono stati risistemati nel anno 2024 l'impianto elettrico, il vano scale comune, l'impianto idraulico e nell'anno 2025 tutta la pavimentazione perimetrale e del cortile interno, i pilastri esterni ed i parapetti delle terrazze.

Tali opere di manutenzione sono rimaste insolute per la quota parte in capo all'unità oggetto di perizia (sub 6) tale per cui le spese scadute risultano di € 17.491,33.= (eurodiciassettemilaquattrocentonovantuno,33.=)

Millesimi di proprietà: La quota dei millesimi di proprietà del sub 6 è di 88,50 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (non è presente ascensore)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggio esistente e di natura

condominiale come dall'atto del Notato Todeschini Gregorio di Padova del 6/371963 n.33.476 di rep. CON PRECISAZIONE CHE L'AREA DI CUI AGLI EX MAPP.LI 63/L E 63/M DI MQ. 36 E' ASSERVITA A SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DI TERZI.

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. Criterio di stima:

La tipologia di stima è la 'stima parametrica' basata sul rilievo metrico del bene, considerando i muri perimetrali e per 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. La superficie commerciale così calcolata viene moltiplicata per il valore commerciale al metro quadro si aggiungono, successivamente, una quota di metri quadri in proporzione alle parti comuni. Per valutare il valore al metro quadro del bene è stato utilizzato il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) tenendo in considerazione l'età, la qualità architettonica e costruttiva, l'ubicazione, eventuali vincoli, il livello di utilizzazione e di manutenzione, così come evidenziato nel momento del sopralluoghi avvenuti in data 27 febbraio e 22 maggio 2026. E' stata quindi effettuata un'ampia indagine di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati o porzioni di essi, similari e con particolare riferimento alla zona interessata. Si fa presente inoltre che il fabbricato era stato eretto negli anni compresi tra il 1966/67 ed è stato ristrutturato esternamente negli anni 2022/2024/2025.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia San Marco 3538;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia San Marco 3538 ;

Uffici del registro di Venezia San Marco 3538 ;

Ufficio tecnico di Comune di Stra - Via Roma n. 1 - Villa Loredan;

Agenzie immobiliari c/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare 'Italcas Srl' Piazza Marcon, 59 30039 Stra (VE)

Agenzia immobiliare 'New planet' Via Venezia, 1 30039 Stra (VE).

8.3. Valutazione corpi:

A. Appartamento al secondo piano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	21,00	€ 1.200,00	€ 25.200,00
Camera	23,00	€ 1.200,00	€ 27.600,00
matrimoniale lato			

Sud			
camera	19,00	€ 1.200,00	€ 22.800,00
matrimoniale lato			
Est			
Cucina	11,00	€ 1.200,00	€ 13.200,00
Bagno	6,00	€ 1.200,00	€ 7.200,00
ingresso	7,00	€ 1.200,00	€ 8.400,00
ripostiglio	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00
disbrigo (bagno - camera)	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00
Terrazzino (circolare di angolo)	3,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00
Terrazzino (camera)	0,75	€ 1.200,00	€ 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.700,00
Valore Finale			€ 113.700,00
Valore corpo			€ 113.700,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 116.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.700,00
Valore di stima			€ 116.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CORPO A	Appartamento	97	€ 113.700,00	€ 113.700,00
Parti comuni	Terrazza, cantina vano scala		€ 3.000,00	€ 3.000,00
Tot.				€ 116.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Comprensive di spese di regolarizzazione catastale e edilizia:

€ 1.500,00 (oltre oneri e iva) + costo pratica catastale € 70

€ 1.000,00 (oltre oneri e iva) per il solo sub 6

+ costo diritti di segreteria (€250) e sanzioni (€516)

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria (59€+35€+0,5%×220.000,00€)	€ 1.194,00

Pignoramento (costo fisso)	€294,0
-------------------------------	--------

Totale costi di cancellazione: € 1.488,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**A) detratte le spese condominiali insolute**

Valore complessivo diritto e quota	€ 116.700,00
A dedurre spese condominiali insolute (al 28.05.26)	€ 17.491,00
A dedurre spese di regolarizzazione	€ 4.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.209,00

B) senza detrarre le spese condominiali insolute

Valore complessivo diritto e quota	€ 116.700,00
A dedurre spese di regolarizzazione	€ 4.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.700,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** NON Presente l'A.P.E. per il sub 6.

E' presente solo l'AQE. (v. all. 11)

Indice di prestazione energetica:

E' presumibile che la Classe energetica attuale dell'appartamento sia compresa tra la classe 'D' e la classe 'F'.

Note Indice di prestazione energetica: sebbene il cappotto realizzato con il Superbonus 110% isoli i muri condominiali esterni su tutti i lati del fabbricato, l'assenza di vetro-camera nell'appartamento sub 6, in cui non sono stati sostituiti i serramenti, annulla in gran parte il beneficio del cappotto.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

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

Corpo A: appartamento al piano secondo (con terrazza comune) € 95.209,00
(valore detratte le spese condominiali insolute)

Corpo A: appartamento al piano secondo (con terrazza comune) € 112.700,00
(senza detrarre le spese condominiali insolute)

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

all. 1	Certificato di Residenza
all. 2	Certificato di estratto di matrimonio
all. 3	Ispezioni ipotecarie
	3.1 - Elenco Formalità
	3.2 - Trascrizione a favore Nota di trascrizione compravendita reg. gen. 38685 reg. part. 22415 del 22/09/2007
	3.3 - Ipoteca volontaria reg. gen. 38686 reg. part. 9908 del 22/09/2007
	3.4 - Nota espansione Pignoramento
all. 4	Atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. 401230 /33143 del 19/09/2007
all. 5	Contratto di affitto
all. 6	Documenti catastali
	6.1 - Estratto mappa Fg 3 part 427
	6.2 - Visura per immobile
	6.3 - Planimetria catastale fg 3 part 427 sub 6
	6.4 - Planimetria catastale protocollo
	6.5 - Planimetria catastale fg 3 part 427 sub 2 (per verifica parti comuni)
all. 7/8	Documenti edilizi - concessione e abitabilità
	7.1 - Domanda di licenza per costruire
	7.2 - Certificato rilascio di licenza
	7.3 - Denuncia Inizio lavori
	7.4 - Rilascio licenza
	7.5 - Variante 2-67 tavola di inquadramento
	7.6 - Variante 2-67 pianta piano seminterrato
	7.7 - Variante 2-67 pianta piano negozi
	7.8 - Variante 2-67 pianta piano tipo
	7.9 - Variante 2-67 pianta piano terzo
	8.0 - Variante 2-67 sezioni
	8.1 - Variante 2-67 prospetto Sud
	8.2 - Variante 2-67 prospetto Est
	8.3 - Dichiarazione di ultimazione lavori
	8.4 - Richiesta di abitabilità
	8.5 - Permesso di abitabilità
all. 9	Documenti urbanistici - CDU
all. 10	AQE sub 6 (non è presente l'APE per il sub 6)
all. 11	Spese condominiali arretrate e riparto sub 6 anno 2026
all. 12	Autorizzazione allo scarico Condominio Santa Maria
all. 13	Rapporto fotografico

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: l'appartamento non è un bene strumentale di azienda il regime fiscale è esente IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: appartamento al piano secondo (con terrazza comune)
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] foglio 3, particella 427, subalterno 6 , scheda catastale 128, indirizzo via Tergola, piano 2, comune STRA (1965) , categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 97 mq. , rendita € 222,08
Valore	A) Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.209,00 (<u>detratte le spese condominiali arretrate insolute</u>) B) Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 112.700,00 (<u>senza detrarre le spese condominiali arretrate insolute, ovvero se l'acquirente non dovrà pagare spese condominiali arretrate</u>)

Data generazione:
26-05-2026 17:05

L'Esperto alla stima
arch. [REDACTED]