

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **87/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

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

**Lotto 001 \_Appartamento e garage**

**Esperto alla stima:** arch. Marco Visentin  
**Codice fiscale:** VSNMRC64M15L736L  
**Studio in:** Via bennati 18 - 30038 Spinea  
**Telefono:** [REDACTED]

## Riassunto Perizia

**Bene:** via Giovanni Pascoli n. 3 \_Spinea (VE) —30038

**Descrizione generica:** appartamento e garage

**Identificativo Lotto:** 001 —Appartamento e garage

**Corpo A \_Appartamento e garage:** Spinea (VE) \_30038 \_via Giovanni Pascoli n. 3

### Quota e tipologia del diritto



### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

\_pignoramento a favore di [REDACTED]; derivante da: atto esecutivo; a rogito di Uffici Giudiziali di Venezia in data 14/03/2024 ai nn. 1569, trascritto a Venezia in data 08/04/2024 ai nn. 11425/8547;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 100000; importo capitale: € 200000; a rogito di notaio Giuseppe Rasulo di Spinea (Ve) in data 27/10/2008 ai nn. 53359/20657; trascritto a Venezia in data 31/10/2008 ai nn. 39308/8526

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 90000; importo capitale: € 79184,85; a rogito di Tribunale di Venezia in data 30/07/2015 ai nn. 2245/2015; trascritto a Venezia in data 14/09/2015 ai nn. 25699/4340

### Valore lotto:

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

**€79.800,00**

## Sommario

- \_quesito 1 —pag. 7 \_ nulla da segnalare;
- \_quesito 2 —pag. 7 \_ l'esecutata è:  
 [REDACTED]
- \_quesito 3 —pag. 7 \_ i beni immobili sono così censiti;  
**Lotto 001:** appartamento e garage  
 Dati identificativi catastali:  
 [REDACTED]  
*abitazione:*  
 foglio **6**, particella **710**, subalterno **14**, indirizzo via **Giovanni Pascoli n. 3**, piano **3**, comune **Spinea**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, superficie **mq 65**, rendita **€ 180,76**;  
*garage:*  
 foglio **6**, particella **710**, subalterno **2**, indirizzo via **Giovanni Pascoli n. 3**, piano **T**, comune **Spinea**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **mq 10**, superficie **mq 13**, rendita **€ 20,66**;
- \_quesito 4 —pag. 9 \_ Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 159/68  
 [REDACTED];  
 \_ Concessione Edilizia in Sanatoria ex artt. 31 e seguenti, Capo IV, L. n. 47/85 n. 674/1224  
 [REDACTED];
- \_quesito 5 —pag. 13 \_ i beni oggetto della presente procedura risultano, alla data del sopralluogo, liberi;
- \_quesito 6 —pag. 14 \_ le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € 873,00;
- \_quesito 7 —pag. 14 \_ le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano a € 1.577,43;
- \_quesito 8 —pag. 15 \_ appartamento e garage valore quota, al netto delle spese **€ 79.800,00**;
- \_quesito 9 —pag. 16 \_ i beni sono pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- \_quesito 10 —pag. 16 \_ si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
- \_quesito 11 —pag. 17 \_ la vendita è soggetta a imposta di registro;
- \_quesito 12 —pag. 17 \_ schema identificativo dei beni

**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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti 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

Il sottoscritto arch. Marco Visentin:

- \_ in data 22/05/2024 veniva nominato stimatore dei beni appresi alla E.I. 87/2024 (notifica del 27/05/2024);
- \_ in data 27/05/2024 prestava il Giuramento di rito;
- \_ in data 27/05/2024 effettuava, in forma telematica, ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate;
- \_ in data 10/06/2024 scaricava, in forma telematica, dal sito dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale;
- \_ in data 19/06/2024 effettuava il sopralluogo congiunto con il Delegato alla Vendita presso i beni colpiti dalla procedura esecutiva eseguendo anche i rilievi metrici e fotografici;
- \_ in data 21/06/2024 richiedeva, a mezzo mailpec, all'Agenzia delle Entrate di Venezia, copie di eventuali contratti di locazione;
- \_ in data 21/06/2024 richiedeva, a mezzo mailpec, al comune di Spinea, Ufficio Anagrafe, copia del certificato di residenza ed estratto di matrimonio;
- \_ in data 25/06/2024 riceveva, a mezzo mailpec, dal comune di Spinea, Ufficio Anagrafe, copia del certificato di residenza;
- \_ in data 28/06/2024 richiedeva, a mezzo mailpec, al comune di Venezia, Ufficio Anagrafe, copia dell'estratto di matrimonio;
- \_ in data 28/06/2024 richiedeva, a mezzo mailpec, al comune di Spinea, Ufficio Urbanistica, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- \_ in data 28/06/2024 richiedeva, a mezzo mailpec, al comune di Spinea, Ufficio Edilizia Privata, copia degli atti legittimanti gli immobili;
- \_ in data 10/07/2024 si recava presso il Municipio di Spinea, Ufficio Edilizia Privata, per effettuare la ricerca degli atti legittimanti e contestualmente riceverne copia digitale;
- \_ in data 10/07/2024 richiedeva, a mezzo mail, all'amministratrice del condominio le informazioni relative all'importo delle spese di gestione ordinarie e/o straordinarie e di eventuali insoluti negli ultimi 2 anni;
- \_ in data 12/07/2024 riceveva, a mezzo mailpec, dall'Agenzia delle Entrate di Venezia, risposta in merito all'esistenza di contratti di locazione;
- \_ in data 15/07/2024 effettuava l'ispezione ipotecaria dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Venezia e scaricava a trascrizione dell'atto di compravendita;
- \_ in data 18/07/2024 scaricava dal portale DIME del Comune di Venezia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- \_ in data 18/07/2024 riceveva, a mezzo mailpec, dal comune di Spinea, Ufficio Urbanistica, il Certificato di Destinazione Urbanistica;
- \_ in data 28/07/2024 riceveva, a mezzo mail, dall'amministratrice del condominio le informazioni relative agli importi delle spese di gestione ordinarie e degli insoluti negli ultimi 2 anni.

Beni in **Spinea (VE)**  
Località/Frazione **Centro**  
via Giovanni Pascoli 3

### Lotto: 001 \_Appartamento e garage

#### 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

**Esecutata:**



[vedi all.ti A]

#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari si trovano a Spinea, in zona centrale, a poca distanza dal Municipio, dalla palestra comunale, dal pattinodromo e dal Parco Nuove Gemme. La zona, di tipo residenziale sedimentato, la cui urbanizzazione risale agli anni '60—'70 del secolo scorso, è caratterizzata dalla presenza di edifici con tipologia a blocco (condomini). Data la posizione, sono presenti, in zona, molteplici attività commerciali, attività di servizio (uffici pubblici e privati), servizi di mobilità (fermate delle linee di autobus urbani, stazione della linea ferroviaria Venezia—Bassano) e strutture per attività sportive (palestra comunale, pattinodromo, pista di pattinaggio all'aperto, piscina).

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali (buona), scolastico (buono), postale (buono), uffici pubblici (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** parco Nuove Gemme.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** servizio autobus urbani fermata a circa m 300, linea ferroviaria Venezia —Bassano stazione del treno a circa m 800

**Identificativo corpo A: appartamento e garage.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinea (VE) CAP: 30038 frazione: centro, via Giovanni Pascoli 3

**Quota e tipologia del diritto**



[vedi all.ti B—C]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

*\_appartamento*

*Intestazione:*



Regime: bene personale,

foglio **6**, particella **710**, subalterno **14**, indirizzo via **Giovanni Pascoli n. 3**, piano **3**, comune **Spinea**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3,5**, superficie **mq 65**, rendita **€ 180,76**

*Derivante da:* atto del 12/12/2005 Pubblico ufficiale CANDIANI FRANCESCO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 107563 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30977.1/2005 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 28/12/2005

*Confini:* il mapp. 710 confina, da nord in senso orario, con il mapp. 831 (via Giovanni Pascoli) e mapp. 843

[vedi all.ti B—C]

**Identificato al catasto Fabbricati :**

*Intestazione:*



Regime: bene personale,

foglio **6**, particella **710**, subalterno **2**, indirizzo via **Giovanni Pascoli n. 3**, piano **T**, comune **Spinea**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **mq 10**, superficie **mq 13**, rendita **€ 20,66**

*Derivante da:* atto del 12/12/2005 Pubblico ufficiale CANDIANI FRANCESCO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 107563 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30977.1/2005 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 28/12/2005

*Confini:* il mapp. 710 confina, da nord in senso orario, con il mapp. 831 (via Giovanni Pascoli) e mapp. 843

[vedi all.ti B—C]

***Irregolarità e Spese:***

le unità immobiliari, colpite dalla presente procedura esecutiva, dopo il sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, sono risultate conformi alle planimetrie agli atti presso l'Agenzia del Territorio.

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:***Numero pratica:* 159*Tipo pratica:* Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili*Per lavori:* Nuovo fabbricato tipo popolare \_vani n. 92 \_stanza n. 60 \_abitazioni n. 16*Oggetto:* nuova costruzione

[vedi all. ti E]

*Abitabilità* in data 02/05/1969 al n. di prot. 47

[vedi all. F]

*Numero pratica:* 674/1224*Tipo pratica:* Concessione Edilizia in Sanatoria ex artt. 31 e seguenti, Capo IV, L. 28/02/1985 n. 47*Per lavori:* ampliamento parti condominiali e modifiche esterne*Oggetto:* condono edilizio

Presentazione in data 04/12/1985 al n. di prot. 27987

Rilascio in data 23/09/1989 al n. di prot. 289

[vedi all. ti G]

**NOTE:** \_\_\_\_\_ la richiesta di condono edilizio, avanzata dalla \_\_\_\_\_ e riferita alle parti condominiali, ha ottenuto le dichiarazioni attestati l'ottenimento della definizione della pratica di sanatoria, ai sensi del c.1 dell'art. 46 della L. 47/85, in risposta alle richieste avanzate dai sigg.: \_\_\_\_\_

**4.1.1 Conformità edilizia:**

in fase di sopralluogo, il sottoscritto CTU, ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dei beni

[vedi all. H].

Sia l'appartamento che il garage sono risultati, sostanzialmente, rispondenti ai grafici riportati nell'atto legittimante. Le differenze riscontrate sulle dimensioni e posizionamento di alcuni fori porta e sulle dimensioni metriche riportate negli atti, risultano rientranti dei limiti delle tolleranze ammesse dal nuovo decreto legge Salvacasa in vigore dal 30/05/2024

*note:* \_\_\_\_\_ dalla verifica metrica eseguita dal sottoscritto CTU, il fabbricato è risultato correttamente inserito nel lotto di pertinenza. Per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato e le forometrie, queste risultano conformi all'ultimo stato legittimante costituito dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 289 del 23/09/1989

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità edilizia**4.1.2 Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	_ art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni; _ P.T.R.C. approvato con D.C.R.V. n. 62 del 30.06.2020, pubblicato sul BUR n. 107 del 17/07/2020 e vigente dal 01/08/2020; _ P.T.C.P.) approvato con D.G.R.V. n. 3359 del 30.12.2010; _ 1° aggiornamento PGRA del Distretto Idrografico delle Alpi
---	---

	<p>Orientali, approvato ai sensi degli artt. 65 e 66 del D.Lgs n. 152/2006 con D.P.C.M. del 01/12/ 2022, pubblicato in G.U. serie generale n. 31 del 07-02-2023;</p> <p>_P.A.T. e le sue NdA, approvato in sede di conferenza di servizi del 17.12.2012, ratificato con D.G.P. di Venezia n. 2 del 09/01/2013 e pubblicata sul BUR n. 10 del 25/01/2013, adeguato alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 14/2017, con D.C.C. n. 68 del 28/11/2019;</p> <p>_Variante Generale al P.I. e le NTO, approvata con D.C.C. n. 8 del 06/04/2018, divenuta efficace in data 15/05/2018;</p> <p>_Variante urbanistica n. 12 al PI di “Approvazione del regolamento per la gestione dei crediti edilizi e del registro dei crediti edilizi (RECRED) e ri-adozione della variante urbanistica al PI n. 12 (VPI12)”, ri-adottata con D.C.C. n. 31 del 22/07/2022;</p> <p>_D.C.C. n. 7 del 25/02/2015 di approvazione del centro abitato con oggetto “Centro abitato - aggiornamento delimitazione ai fini della sicurezza stradale e urbanistico-edilizi – modifica precedente D.C.C. n. 47 del 22.04.2009”;</p>
<p><b>Norme tecniche di attuazione:</b></p>	<p>1. P.A.T.:</p> <p>Aree di urbanizzazione consolidata _art. 14 NdA, Ambito di urbanizzazione consolidata L.R. n. 14/2017 _art. 21 NdA. L’art. 2 comma 5 delle NdA del P.A.T., prevede che: “Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele - non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.”</p> <p>2. Piano degli Interventi:</p> <p>all'interno della perimetrazione del centro abitato _art. 29 NTO vigenti/art. 27 NTO adottate, in parte Zona B _art. 30 NTO vigenti/art. 28 NTO adottate e in parte Viabilità _art. 40 NTO vigenti/art. 38 NTO adottate.</p> <p>3. in relazione alla presenza di vincoli urbanistici/ ambientali/paesaggistici, l'area ricade nei Terreni idonei a condizione A _art. 14 NTO vigenti/art. 12 NTO adottate, è individuata nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia come “P1 area a scolo meccanico”, “Pericolosità idraulica moderata – P1” _art. 15 NTO vigenti/art. 13 NTO adottate e classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 – Bacino scolante in laguna di Venezia _Art. 15 NTO vigenti/art. 13 NTO adottate. Nel Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) 2021/2027 l'area è classificata come “P1 -Pericolosità idraulica moderata” _art. 4 e 14 NTA_PGRA e “R2 - Rischio medio” _art. 4 NTA_PGRA.</p>
<p><b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere</b></p>	<p>NO</p>

<b>urbanistico:</b>	
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0,30 mq/mq
<b>Rapporto di copertura:</b>	35%
<b>Altezza massima ammessa:</b>	16,30
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

[vedi all.ti D]

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto appartamento e garage**

I beni colpiti dalla presente procedura esecutiva, costituiti da un appartamento ed un garage, sono inseriti in un fabbricato composto da n. 16 abitazioni e n. 16 autorimesse, per un totale di 5 piani fuori terra. Lo scoperto è comune a tutte le unità immobiliari, così come lo spazio di manovra, la centrale termica, il vano scala e l'ingresso. Il fabbricato si trova in via Giovanni Pascoli, ad ovest della rotatoria che da accesso al ramo della strada che porta all'ingresso est del Parco Nuove Gemme.

L'appartamento, che si sviluppa al terzo piano del fabbricato, presso l'angolo nord—est, è costituito da: un corridoio, una cucina, un bagno, n. 2 stanze e da un poggiolo sul fronte est (accessibile dalla cucina e dalla stanza adiacente a sud).

Il garage si trova a piano terra, presso l'angolo sud—est del fabbricato (il secondo verso ovest), è accessibile dallo scoperto condominiale carraio.

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: 4

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; l'appartamento ha un'altezza utile interna di circa ml 2,77 e il garage di ml 2,21

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale:        sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:        l'appartamento si presenta in uno stato manutentivo sufficiente. In più punti sulle pareti perimetrali, nei vari ambienti, sono presenti tracce di muffe dovute, molto probabilmente, a fenomeni di condensa dati da ponti termici.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Scale

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

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>miste in c.a. e muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente (singole e doppie)</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> <i>note:</i> gli infissi delle finestre sono dotati di vetrocamera
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> <i>Note:</i> le porte della cucina e della stanza a sud sono dotate di specchiatura vetrata
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>palladiana in marmo</b> condizioni: <b>buone</b> <i>note:</i> la pavimentazione della cucina e del bagno dell'appartamento è costituita da piastrelle ceramiche nel formato cm 20x10. La paviementazione del garage è in cls liscio.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>di tipo blindato con rivestimento in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: il portone del garage è del tipo in lamiera di acciaio a 2 ante a battente
Rivestimento	ubicazione: <b>servizio igienico e parete angolo cottura</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> <i>note:</i> in piastrelle ceramiche nel formato cm 15x15 per h. ml 1,65
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>solit interno e motocondensante esterna</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b> <i>Note:</i> nel bagno dell'appartamento è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>radiatori in acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o

riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
_appartamento	sup lorda di pavimento	0	67,00	1,00	67,00	€ 2.000,00
_poggiolo	sup lorda di pavimento	0	4,00	0,30	1,20	€ 2.000,00
_garage	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,50	6,50	€ 2.000,00
			<b>84,00</b>		<b>74,70</b>	

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

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: \_\_\_\_\_ anno 2023\_2° semestre

Zona: \_\_\_\_\_ Spinea \_Centro

Tipo di destinazione: \_\_\_\_\_ residenziale

Tipologia: \_\_\_\_\_ abitazioni civili

Superficie di riferimento: \_\_\_\_\_ lorda

Stato conservativo: \_\_\_\_\_ ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2000

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Proprietario:

\_\_\_\_\_;

per la quota di proprietà 1/2 ciascuno

**dal 20/12/1989 al 12/12/2005.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dalla Valle Albano, in data 20/12/1989, ai nn. 8681; trascritto a Venezia, in data 02/01/1990, ai nn. 25/20.

#### Proprietaria:

\_\_\_\_\_

**dal 12/12/2005 ad oggi.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Candiani Francesco, in data 12/12/2005, ai nn. 107563/23824; trascritto a Venezia, in data 23/12/2005, ai nn. 53794/30977.

[vedi all. I]

#### Identificativo corpo: appartamento e garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinea (VE), via Giovanni Pascoli 3

#### Libero

note: \_\_\_\_\_ al momento del sopralluogo i beni immobili oggetto della procedura sono risultati liberi.

Non risultano registrati contratti di locazione [vedi all. L]

### Risposta al sesto punto del quesito

## Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED];  
 [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
 importo ipoteca: € 100000; importo capitale: € 200000; a rogito di notaio Giuseppe Rasulo di Spinea (Ve) in data 27/10/2008 ai nn. 53359/20657; trascritto a Venezia in data 31/10/2008 ai nn. 39308/8526

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di V [REDACTED]; derivante  
 da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 90000; importo capitale: € 79184,85; a rogito  
 di Tribunale di Venezia in data 30/07/2015 ai nn. 2245/2015; trascritto a Venezia in data  
 14/09/2015 ai nn. 25699/4340

**6.2.2 Pignoramenti:**

\_pignoramento a favore di [REDACTED]; derivante da: atto  
 esecutivo; a rogito di Uffici Giudiziali di Venezia in data 14/03/2024 ai nn. 1569; trascritto  
 a Venezia in data 08/04/2024 ai nn. 11425/8547;

**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:* \_\_\_\_\_ € 1.240,50 oltre spese di riscaldamento pari a circa € 1.000,00.

*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: \_\_\_\_\_ € 1.577,43  
 Millesimi di proprietà: \_\_\_\_\_ 54,25  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: \_\_\_\_\_ NO  
 Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: \_\_\_\_\_ NO  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: \_\_\_\_\_ /  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: \_\_\_\_\_ NO  
 Avvertenze ulteriori: \_\_\_\_\_ /  
 [vedi all. M]

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità delle unità immobiliari esaminate, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Spinea;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Abitazioni civili \_Stato ottimo da €/mq 1600 a €/mq 2000.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### appartamento e garage. Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.676,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
_appartamento	67,00	€ 2.000,00	€ 134.000,00
_poggiolo	1,20	€ 2.000,00	€ 2.400,00
_garage	6,50	€ 2.000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.400,00
_vetustà e stato manutentivo —detrazione del 40.00%			€ -59.760,00
_mancanza ascensore —detrazione del 10.00%			€ -8.964,00
Valore corpo			€ 80.676,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.676,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.676,00
Valore di stima			€ 80.676,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-----------------------------	--	-----------------------------------

appartamento e garage	Abitazione di tipo economico [A3]	74,70	€ 0,00	€ 80.676,00
-----------------------	-----------------------------------	-------	--------	-------------

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: i beni non sono ulteriormente divisibili

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**appartamento e garage**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 544,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 873,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.803,00

Arrotondato a € 79.800,00

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

**Identificativo corpo: appartamento e garage**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: \_\_\_\_\_ il bene non è ulteriormente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

\_all.ti A —certificato di residenza, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

\_all.ti B\_C —documentazione catastale, estratto di mappa

\_all.ti D —certificato di destinazione urbanistica, estratto P.I. e N.T.O.

\_all.ti E\_F\_G —pratiche edilizie

\_all.ti H —rilievo metrico ed estratto Regolamento Edilizio

\_all.ti I —atto di provenienza \_nota di trascrizione

\_all. L —comunicazione dell'Agenzia delle Entrate \_verifica su registrazione del contratto di locazione

\_all. M —copia documentazione amministratore condominiale;

\_documentazione fotografica composta da un'ortofoto e n. 24 riprese e relativi coni visuali.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** \_\_\_\_\_ la vendita è soggetta ad imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<i>Lotto</i>	001 - appartamento e garage
<i>Diritto reale staggito e Quota proprietà</i>	<b>Corpo A appartamento e garage:</b> [REDACTED]
<i>Identificativo catastale</i>	<b>Corpo appartamento e garage:</b> [REDACTED] <i>Diritto di:</i> ____ Proprietà per 1/1 <i>Regime:</i> ____ bene personale <i>abitazione:</i> foglio <b>6</b> , particella <b>710</b> , subalterno <b>14</b> , indirizzo via <b>Giovanni Pascoli 3</b> , piano <b>3</b> , comune <b>Spinea</b> , categoria <b>A/3</b> , classe <b>2</b> , consistenza <b>3,5</b> , superficie <b>mq 65</b> , rendita <b>€ 180,76</b> <i>garage:</i> foglio <b>6</b> , particella <b>710</b> , subalterno <b>2</b> , indirizzo via <b>Giovanni Pascoli 3</b> , piano <b>3</b> , comune <b>Spinea</b> , categoria <b>C/6</b> , classe <b>5</b> , consistenza <b>mq 10</b> , superficie <b>mq 13</b> , rendita <b>€ 20,66</b>
<i>Valore</i>	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 79.800,00</b>

Data generazione:  
22-08-2024 15:08L'Esperto alla stima  
**arch. Marco Visentin**