

---

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

promossa da:

contro

N° Gen. Rep. **210/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2025 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**  
Custode giudiziario: **Avvocato SILVIA BACCI**

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

**Lotto UNICO - appartamento**

**Esperto alla stima:** arch. Andrea Venturini  
**Codice fiscale:** VNTNDR65H16L736R  
**Studio in:** Cannaregio 3381 - 30121 Venezia  
**Telefono:** 041721703  
**Fax:** 041721703  
**Email:** andrea@studioventurini.net  
**Pec:** info@pec.studioventurini.net







Beni in **Scorze' (VE)**  
Località/Frazione **Scorzè**  
via Petrarca 3  
**Lotto: 1 - appartamento**

### 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? No**

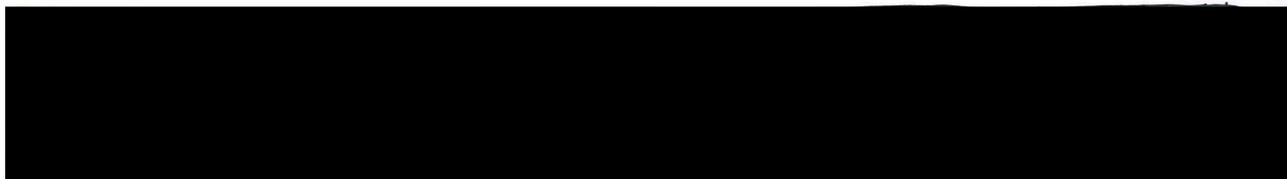
Come emerso dalla relazione notarile e confermato dal custode giudiziario, non risulta essere stata rispettata la continuità delle trascrizioni per mancanza dell'accettazione dell'eredità

La creditrice procedente provvederà direttamente ad eseguire la trascrizione degli atti di accettazione tacita dell'eredità per ripristinare la continuità delle stesse.

### Risposta al secondo punto del quesito

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

**Esecutato/i:**



### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile si trova nella zona agricola che si sviluppa ad est del centro del paese. Come detto si tratta di una zona periferica del Comune di Scorzè, contraddistinta dalla presenza di edifici a servizio delle attività agricole della zona. L'edificio oggetto di stima si trova lungo via Boschi, una laterale della strada Regionale n.515 che mette in collegamento i paesi di Scorzè e Zero Branco. Si tratta di un fabbricato realizzato negli anni '70, piuttosto modesto e con caratteristiche edilizie tipiche del periodo in cui è stato costruito. L'unità oggetto di stima si sviluppa su due piani fuori terra ed ha uno scoperto in comune con altri fabbricati e versa in discrete condizioni di manutenzione, sia esterna che interna ed impiantistica.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** linea di trasporto pubblico locale km 1.25



Numero pratica: 6297/bis  
 Intestazione: XXXXXXXXXX  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: modifiche interne ed esterne  
 Oggetto: modifiche interne ed esterne  
 Rilascio in data 22/11/2003

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	del Consiglio Comunale n.44 del 24.06.2013 e n.58 del 09.04.2014
<b>Zona omogenea:</b>	E2.A
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Variante Piano Regolatore Generale relativa alle zone agricole, in recepimento della Legge Regionale n.24 del 05.03.1985, art.32 delle N.T.A. della Variante Piano Regolatore Generale, e art.4 comma a, art.7 ed 8 della Variante Zone Agricole
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

##### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto appartamento

Trattasi di un appartamento che si sviluppa a piano terra e 1° di un fabbricato sito in via Boschi n.22 (nella scheda è erroneamente indicato come via Petrarca, 3). All'immobile si accede da passo carraio e pedonale

posto in via Boschi, attraversando lo scoperto che si sviluppa attorno all'abitazione ed è in comune con altre unità edilizie di altra proprietà. L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra con l'ingresso-soggiorno e la cucina separata, oltre ad un piccolo locale sottoscala. A lato della cucina si diparte la scala di accesso al primo piano, dove trovano collocazione le 2 camere da letto (1 singola ed 1 matrimoniale), ed il servizio igienico. Completa la dotazione dell'appartamento un piccolo terrazzino con accesso dalla camera matrimoniale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,69**

È posto al piano: Terra-1°

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22 di via Boschi, ha un'altezza utile interna di circa m. ml.2,70. L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui 2 fuori terra e nessun interrato.

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Solai  
 tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**  
 condizioni: **impossibile da verificare**

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello  
 tipologia: **scorrevole**  
 materiale: **ferro**  
 apertura: **elettrica**  
 condizioni: **buone**

Infissi esterni  
 tipologia: **doppia anta a battente**  
 materiale: **legno e vetro**  
 protezione: **scuretti**  
 materiale protezione: **legno**  
 condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura  
 materiale: **tegole in cotto**  
 coibentazione: **impossibile da verificare**  
 condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne	<p>materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b>                      coibentazione: <b>inesistente</b>                      rivestimento: <b>intonaco</b>                      condizioni: <b>discrete</b></p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>piastre di ghiaino lavato</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica - parquet nelle camere</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Plafoni	<p>materiale: <b>cartongesso</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b>                      materiale: <b>alluminio e vetro</b>                      accessori: <b>senza maniglione antipánico</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno</b>                      materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucina</b>                      materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Scale	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b>                      rivestimento: <b>marmo</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      tensione: <b>220V</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b>                      conformità: <b>sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza</b></p>
Energia solare	<p>tipologia: <b>pannelli fotovoltaici</b>                      utilizzazione: <b>energia elettrica</b></p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      alimentazione: <b>metano</b>                      rete di distribuzione: <b>impossibile da verificare</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b>                      conformità: <b>sprovvisto del certificato di conformità</b></p>



**Accessori:**

appartamento Posto al piano terra  
1. area scoperta/giardino Sviluppa una superficie complessiva di 1250 mq  
comune Destinazione urbanistica: bene comune non censibile  
Valore a corpo: € 5.000,00

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

[redacted] proprietaria per 1/2 piena proprietà  
[redacted] proprietario per 1/2 di piena proprietà **proprietari ante ventennio** al 27/08/1996 in forza di atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] allegato di Padova in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio di Padova in data [redacted] ai nn. [redacted]

Note: L'atto di compravendita si riferisce all'immobile riportato in NCEU al foglio 11, mappale 31, soppresso, da cui è generato l'immobile oggetto di pignoramento.

**Titolare/Proprietario:**

[redacted]

**Titolare/Proprietario:**

[redacted]

**Identificativo corpo: appartamento**  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scorze' (VE), via Petrarca, 3 (recte via Boschi, 22) **occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

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 amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; a rogito del notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

**6.2.2 Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto ufficiali giudiziari di [REDACTED] a rogito di Ufficiali [REDACTED] Corte d'Appello di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

**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:** non specificate.

**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:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** non accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Scorzè;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2023 compresa tra €. 800,00/mq ed €. 1.100,00/mq. di superficie lorda per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la zona Rurale tipologia abitazioni in stabili di fascia media sono compresi tra un minimo di €. 880,00/mq., un valore medio di €. 1.071,00 mq. ed un valore massimo di €. 1.263,00/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione del valore di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona, della posizione e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 900,00/mq.

**8.3.3 Valutazione corpi:****appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area scoperta/giardino comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.461,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
app.to p.terra	45,52	€ 900,00	€ 40.968,00
app.to p.1°	51,47	€ 900,00	€ 46.323,00
terrazza	1,30	€ 900,00	€ 1.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.461,00
Valore corpo			€ 88.461,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 93.461,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.461,00
○ Valore di stima			€ 93.461,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area scoperta/giardino comune	98,29	€ 93.461,00	€ 93.461,00

## 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

## appartamento

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Amministrativa/riscossione	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

## 8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.426,00

## 8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: appartamento

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: a seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo.

Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

## Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALL.1-

ALL.2-

