

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro: [REDACTED]

Gen. Rep. 133/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/01/2026

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa IVANA MORANDIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento con garage



Esperto alla stima: Gesumina Stefania Minoia
Codice fiscale: MNIGMN64E62L736Q
Studio in: S. Croce 266 - 30135 Venezia
Telefono: 041721126
Fax: 3389682566
Email: info@minoiaarchitetto.it
Pec: gesumina.minoia@archiworldpec.it



INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	03
QUESITO	04
PREMESSA	06
LOTTO 01	
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	07
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	07
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	07
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	09
STATO DI POSSESSO E USO	13
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	15
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	15
DIVISIBILITÀ	18
ELENCO ALLEGATI	18
IMPOSTA DI REGISTRO	19
SCHEMA DI VENDITA	19



RIASSUNTO PERIZIA

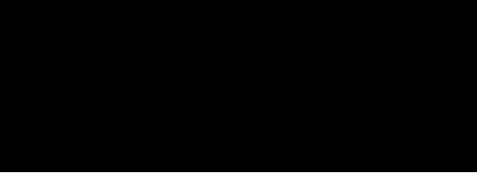
Bene: vicolo Francesco Guardi 48 - Ceggia (VE) - 30022

Descrizione generica: Appartamento e garage

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo A: vicolo Francesco Guardi 48

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Conservatoria di Venezia RRII

Trascrizione del 19/06/2025 ai nn. 21240/15576

Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro 

Derivante da: verbale di pignoramento immobili.

Conservatoria di Venezia RRII

Iscrizione del 27/11/2018 ai nn. 39418/7199

Ipoteca Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata

A favore di Agenzia delle Entrate- Riscossione

Contro 

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 74281,40;

Importo capitale: € 37140,70.

Conservatoria di Venezia RRII

Iscrizione del 13/03/2009 ai nn. 8356/1748

Ipoteca volontaria annotata

A favore di Veneto Banca SPA

Contro 

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 180.000,00;

Importo capitale: € 100.000,00.

Valore lotto:

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

€ 75.014,40



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

A seguito del conferimento d'incarico da parte della G.E. dott.ssa Ivana Morandin, come perito stimatore, affinché sia depositata una relazione entro il 19.12.2025, si risponde al quesito posto, in merito al valore di N. 01 appartamento con garage ubicato a Ceggia.

Le operazioni peritali sono consistite nelle seguenti attività:

1. sopralluogo tecnico presso le unità individuate, contestualmente alla Custode dott.ssa Cecilia Ferrara
2. esecuzione di rilievi metrici e fotografici;
3. reperimento dei documenti catastali, presso l'Agenzia delle Entrate;
4. reperimento dei documenti urbanistici presso l'Ufficio Urbanistica di Ceggia;
5. reperimento dei documenti edilizi attestanti la legittimità del compendio presso l'Ufficio Edilizia privata di Ceggia;
6. reperimento dei documenti riguardanti la provenienza;
7. reperimento dei documenti riguardanti i vincoli e gli oneri che potranno essere cancellati;
8. consultazione presso l'Agenzia delle Entrate riguardo l'esistenza di contratti di locazione.

Quindi, sono state svolte le indagini di natura tecnico-economica, presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità in argomento.

Fatte, pertanto, le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.



Ceggia (VE)
vicolo Francesco Guardi 48

Lotto: 001 - Appartamento con 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

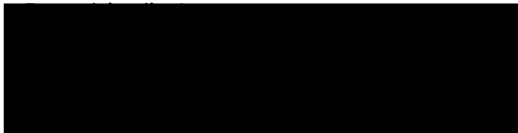
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità si trova in un condominio ubicato in una strada laterale di via Giorgione, una zona di recente edificazione a carattere residenziale.

Il tessuto edilizio è caratterizzato da piccoli condomini con sviluppo verticale di due o tre piani fuori terra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: C1- zone a prevalente destinazione residenziale a traffico scarso con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: Scuole dell'infanzia e primaria (a 600 m), supermercati (a 1,2 km), impianti sportivi (a 650 m), sportelli bancari (a 1,3 km), teatro (a 1,2 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea a 800 m, stazione ferroviaria a 10,5 km, Aeroporto Marco Polo a 37,3 km



Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in vicolo Francesco Guardi 48

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



Comune Ceggia, foglio 15, particella 1294, subalterno 10, scheda catastale VE0013737, indirizzo via Giorgione, piano 1, categoria A2, classe 1, consistenza 3,0 vani, superficie Totale: 57 m² Totale escluse aree scoperte: 55 m², rendita € 170,43.

Ulteriori informazioni:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Derivante da:

Atto del 03/03/2009 Pubblico ufficiale Forte Gianluca Sede Treviso (TV) Repertorio n. 191972 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4959.1/2009 Reparto PI di Venezia in atti dal 13/03/2009.

Confini:

L'unità confina a est e a sud con la proiezione sullo scoperto comune (sub 3); a ovest con il sub 11 e a nord con il vano scale comune (sub 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



Comune Ceggia, foglio 15, particella 1294, subalterno 18, scheda catastale VE0013737, indirizzo via Giorgione, piano S1, categoria C6, classe 8, consistenza 20m², superficie Totale: 25 m², rendita € 45,45

Ulteriori informazioni:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Derivante da:

Atto del 03/03/2009 Pubblico ufficiale Forte Gianluca Sede Treviso (TV) Repertorio n. 191972 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4959.1/2009 Reparto PI di Venezia in atti dal 13/03/2009

Confini:

L'unità confina a nord e a est con lo scoperto comune (sub 3); a sud con il sub 17 e a ovest con il sub 5.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 113/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un edificio residenziale a blocco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/07/2005

Rilascio in data 10/12/2005 al n. di prot. 8416/05

Numero pratica: DIA 02/11/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso lavori

Per lavori: Costruzione di un edificio residenziale a blocco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/11/2006 al n. di prot. 0012152

Abitabilità/agibilità in data 11/04/2008 al n. di prot. 1779/08

NOTE:

In data 01/08/2007 è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 1040/07, rettificato con atto dell'11/04/2008 prot. 1779/08

4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	Variante di adeguamento alla DGRV n. 669 del 15 maggio 2018 approvata con delibera consiliare del 30 marzo 2019
Zona omogenea:	Aree ad uso prevalentemente residenziale e di espansione C1 - intervento diretto
Norme tecniche di attuazione:	Art.36 - C1: Zone di intervento diretto 1. Sono le aree inedificate nell'ambito di zone a prevalente destinazione residenziale nelle quali esistono già le principali reti infrastrutturali e la cui edificazione tende a completare il

Pag. 9

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



disegno urbano senza determinare nuove espansioni edilizie.

2. Tali aree potranno essere edificate attraverso intervento diretto rispettando i seguenti indici parametrici:

- lotto minimo: mq.500
- altezza massima: ml.9,50
- distanza minima dai confini di proprietà: ml.5,00
- distanza minima tra gli edifici: ml.10,00
- distanza dalle strade: ml.7,00

indice di edificabilità fondiaria:

- per le aree identificate in cartografia che abbiano una superficie fino a 800 mq.:0,40 mq/mq.
- per le aree identificate in cartografia che abbiano una superficie fino a 1.500 mq.: 0,35 mq/mq.
- per le aree identificate in cartografia che abbiano una superficie oltre i 1.500 mq.: 0,25 mq./mq.

Nel caso di realizzazione di nuovi alberghi l'altezza massima potrà essere di ml.12,00 e i volumi potranno essere aumentati del 25%.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	9,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il	SI



	apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: battente materiale: legno e vetrocamera protezione: scuretti condizioni: buone Riferito limitatamente a: stanze e bagno
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: legno e vetrocamera condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interni	materiale: grès ceramico nella zona giorno, nei bagni e parquet nella zona notte condizioni: da normalizzare
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	conformità: non è possibile accertarla
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: non è stato possibile accertarlo conformità: non è stata consegnata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni e perimetrali), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo.

I terrazzi comunicanti con i vani principali sono calcolati nella misura del 30% sino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente.

Le pertinenze accessorie sono computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i locali principali, del 25% negli altri casi.

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare qualora non comunicanti direttamente con i vani principali e/o accessori in ragione del 25% del 50% se comunicanti.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, per corti e simili prevede il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; il 2% per superfici eccedenti detto limite.

(fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"/istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").



La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni a campione eseguite in loco.

Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura.

Si precisa anche che, ai fini della valorizzazione, la consistenza del bene è considerata comprensiva degli spazi pertinenziali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup lorda di pavimento	0	49,04	1,00	49,04	€ 1.350,00
Sottotetto	Sup lorda di pavimento	0	8,09	0,50	4,05	€ 1.350,00
Portico	Sup lorda di pavimento	0	5,89	0,30	1,77	€ 1.350,00
Garage	Sup lorda di pavimento	0	25,00	0,30	7,50	€ 1.350,00
			88,02		62,35	

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: I Semestre 2025

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/11/2005

Proprietario ante ventennio ad oggi: [REDACTED]

In forza di atto di compravendita

Trascritto a Venezia, in data 13/03/2009, ai nn. 8355/1959.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ceggia (VE), vicolo Francesco Guardi 48

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:

Conservatoria di Venezia RRll

Iscrizione del 27/11/2018 ai nn. 39418/7199

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata

A favore di Agenzia delle Entrate- Riscossione

Contro [REDACTED]

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 74281,40;

Importo capitale: € 37140,70.

Conservatoria di Venezia RRll

Iscrizione del 13/03/2009 ai nn. 8356/1748

Ipoteca volontaria annotata

A favore di Veneto Banca SPA

Contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 180.000,00;

Importo capitale: € 100.000,00

6.2.2 Pignoramenti:

Conservatoria di Venezia RRll

Trascrizione del 19/06/2025 ai nn. 21240/15576

Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili.

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: € 850,00.

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: € 424,71.

Le spese scadute al 31.12.2024 ammontano a € 424,71

Millesimi di proprietà: 142,857 millesimi

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: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, in considerazione di quanto accertato, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa parametrica semplificata.

Sono stati valutati gli andamenti generali della richiesta nel mercato immobiliare nel Comune di Ceggia, con riferimento alla tipologia edilizia abitativa in esame.

Si è proceduto poi nello specifico attraverso il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà presenti sul mercato o recentemente compravenduti.

La valutazione prevede innanzi tutto l'individuazione di un valore corrispondente al bene privo di difformità, vizi, anomalie di natura tecnica, amministrativa, edilizia etc., successivamente, dopo aver apportato le opportune detrazioni/correzioni corrispondenti alle specificità del caso in esame, si è individuato un valore congruo, corrispondente al più probabile valore di mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ceggia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Ceggia.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsino immobiliare.it
- Mercato-immobiliare.info;
- Requot.com;
- Osservatorio Mercato Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- Borsino immobiliare.it a giugno 2025
- Appartamenti in Ceggia



Val_{Min} €/mq 1.158,00, Val_{Med} €/mq 1.327,00, Val_{Max} €/mq 1.496,00.

- Mercato-immobiliare.info a giugno 2025
Appartamenti in Ceggia
Prezzo_{Med} richiesto €/mq 1.620,00.
- Requot.com a giugno 2025
Appartamenti in Ceggia
Prezzo_{Min} €/mq 988,00 e Prezzo_{Max} €/mq 1.212,00.
- Osservatorio Mercato Immobiliare I Semestre 2025
Tipologia appartamenti
Stato conservativo ottimo
Val_{Min} 1.250,00 €/mq, Val_{Max} 1.450,00 €/mq
Stato conservativo normale
Val_{Min} €/mq 900,00 e Val_{Max} €/mq 1.100,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.217,66.

Per il calcolo del congruo valore unitario di riferimento si ritiene di far riferimento a quanto emanato dal Ministero delle Finanze all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n° 296 (finanziaria 2007).

1. Determinazione del valore normale degli immobili residenziali

Il valore degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie di (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore unitario = Val OMI min + (Val OMI max) x K

Val OMI min e Val OMI max: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita dell'atto di compravendita

K: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K₁ (taglio superficie) K₂ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove,

K ₁ (Taglio superficie principale) = fino a 45 m ²	1,0
oltre 45 m ² fino 70 m ²	0,8
oltre 70 m ² fino 120 m ²	0,5
oltre 120 m ² fino a 150 m ²	0,3



	oltre 150 m ²	0,0
K ₂ (Livello di piano) =	piano seminterrato	0,0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1,0

Quindi:

Valore unitario = Valore_{min} + (Valore_{max} - Valore_{min}) x K

$K = (k_1 + 3 \times k_2) / 4$

$K = (0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,5$

$V = 1.250,00 + (1.450,00 - 1.250,00) \times 0,5 = € 1.350,00 / m^2$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	49,04	€ 1.350,00	€ 66.204,00
Sottotetto	4,05	€ 1.350,00	€ 5.467,50
Portico	1,77	€ 1.350,00	€ 2.389,50
Garage	7,50	€ 1.350,00	€ 10.125,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 84.186,00

Valore Finale € 84.186,00

Valore corpo € 84.186,00

Valore complessivo intero € 84.186,00

Valore complessivo diritto e quota € 84.186,00

Valore di stima € 84.186,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	62,35	€ 84.186,00	€ 84.186,00

8.4.4 Adeguaenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 8.418,60
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 424,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile comodamente	



Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca	
Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
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: **€ 75.014,40**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

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 risulta divisibile comodamente

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di nascita
3. Estratto di matrimonio
4. NCEU Visura
5. NCEU Estratto di mappa
6. NCEU Elaborato planimetrico grafici
7. NCEU Elaborato planimetrico
8. NCEU Planimetria sub 10
9. NCEU Planimetria sub 18
10. PRG Ceggia Estratto
11. NTO PRG Ceggia
12. Permesso di Costruire 113/2005
13. DIA 2006
14. Agibilità n. 1040
15. Bilancio Condominiale 2023
16. Bilancio Condominiale 2024
17. RRII Visure



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 tra privati è soggetta ad imposta di registro 2%-9% (minimo € 1.000,00)

Imposta catastale € 50,00

Bollo € 50,00.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento con garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati; [REDACTED] Comune Ceggia, foglio 15, particella 1294, subalterno 10, scheda catastale VE0013737, indirizzo via Giorgione, piano 1, categoria A2, classe 1, consistenza 3,0 vani, superficie Totale: 57 m ² Totale escluse aree scoperte: 55 m ² , rendita € 170,43. Identificato al catasto Fabbricati; [REDACTED] Comune Ceggia, foglio 15, particella 1294, subalterno 18, scheda catastale VE0013737, indirizzo via Giorgione, piano S1, categoria C6, classe 8, consistenza 20m ² , superficie Totale: 25 m ² , rendita € 45,45
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.014,40

Data generazione:

11-12-2025 19:12

