
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : *OMISSIS*

contro : *Omissis*
Omissis
Omissis
Omissis
Omissis
Omissis

n° gen. Rep. 16 / 2025 e 65 / 2025 riunite al procedimento n. 223 / 2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-09-2025 ore 12:20

Giudice delle Esecuzioni : Dott.ssa IVANA MORANDIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - VENEZIA Zelarino ; Porzione di abitazione con scoperto comune [sub. 4]
Lotto 002 - VENEZIA Zelarino; Garage [sub.6] quota 1/2
Lotto 003 - VENEZIA Zelarino; Garage [sub.6] altre quote
Lotto 004 - VENEZIA Zelarino ; Porzione di abitazione con scoperto comune [sub. 5]
Lotto 005 - JESOLO (VE) Lido ; Appartamento con posto auto esclusivo



**CLAUDIA
FARDIN**
ARCHITETTO

banchina dell'azoto, 15 – 30175 Venezia Marghera (VE)
c/o Cittadella dell'edilizia ■ tel. 041 88 76 352
arch.azoto15@gmail.com ■ p.e.c. claudia.fardin@archiworldpec.it

Scheda riassuntiva - LOTTO 001

Bene : Via Castellana, 52 - Venezia (VE) - località Zelarino 30174

Identificativo Lotto : 001 - Porzione di abitazione con scoperto comune [sub. 4]
Corpo PORZIONE DI EDIFICIO - tipo civile : frazione: Zelarino, Via Castellana, 52

Quota e tipologia del diritto

- 1 / 1 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale *omissis*
Residenza: Via *omissis* - *omissis*
Eventuali comproprietari : nessuno

Gravami e Oneri

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore della massa dei creditori *omissis* contro *omissis* ; derivante da Atto giudiziario Tribunale di Venezia in data 11/11/2020; iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 24/11/2020 ai nn. 34156/23706; Annotata sentenza di condanna esecutiva in data 12/09/2024 ai nn. 31155/3120.
- Descrizione onere : TRASCRIZIONE; Vincolo di destinazione ai sensi dell' art. 2645 TER C.C., nell'ambito della procedura di concordato preventivo *omissis* ; A rogito del Notaio Guizzo in Jesolo in data 18/12/2018 ai nn. 21549; iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 19/12/2018 ai nn. 42788 / 29066;
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ; derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 30/12/2019 n. 41; Importo ipoteca € 564.325,44--; Importo capitale € 564.325,44--; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 15/01/2020 ai nn. 1170/183; Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 30/12/2019 n.41
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ; derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05/06/2019 n.1382/2019; Importo ipoteca € 240.132,21--; Importo capitale € 270.000; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 07/07/2020 ai nn. 17503/3059

Più probabile valore di mercato del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 422.700,00

Scheda riassuntiva - LOTTO 002

Bene : Via Castellana, 50 - Venezia (VE) - località Zelarino 30174

Identificativo Lotto : 002 - garage [sub. 6]

Corpo GARAGE : frazione: Zelarino, Via Castellana, 50

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale *omissis*
Residenza: Via *omissis* - *omissis*

Eventuali comproprietari :

- *omissis* ; Quota 1/6 - Tipologia del diritto : piena Proprietà
- *omissis* ; Quota 1/6 - Tipologia del diritto : piena Proprietà
- *omissis* ; Quota 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- *omissis* ; Quota 1/1 - Tipologia del diritto : diritto di abitazione

Gravami e Oneri

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore della massa dei creditori *omissis* contro *omissis* ; derivante da Atto giudiziario Tribunale di Venezia in data 11/11/2020; iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 24/11/2020 ai nn. 34156/23706; Annotata sentenza di condanna esecutiva in data 12/09/2024 ai nn. 31155/3120.
- Descrizione onere : TRASCRIZIONE; Vincolo di destinazione ai sensi dell' art. 2645 TER C.C., nell'ambito della procedura di concordato preventivo *omissis* ; A rogito del Notaio Guizzo in Jesolo in data 18/12/2018 ai nn. 21549; iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 19/12/2018 ai nn. 42788 / 29066;
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ; derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 30/12/2019 n. 41; Importo ipoteca € 564.325,44--; Importo capitale € 564.325,44--; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 15/01/2020 ai nn. 1170/183; Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 30/12/2019 n.41
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ; derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05/06/2019 n.1382/2019; Importo ipoteca € 240.132,21--; Importo capitale € 270.000; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 07/07/2020 ai nn. 17503/3059

Più probabile valore di mercato del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 21.650,00

Scheda riassuntiva - LOTTO 003

Bene : Via Castellana, 50 - Venezia (VE) - località Zelarino 30174

Identificativo Lotto : 003 - garage [sub. 6]

Corpo GARAGE : frazione Zelarino, Via Castellana, 50

Quota e tipologia del diritto

- 1/6 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale *omissis*
Residenza: Via *omissis* - *omissis*
- 1/6 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale *omissis*
Residenza: Via *omissis* - *omissis*
- 1/6 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale *omissis*
Residenza: Via *omissis* - *omissis*
- 1/1 di *omissis* - Diritto di abitazione / usufrutto parziale
codice fiscale *omissis*
Residenza: Via *omissis* - *omissis*

Gravami e oneri

- Domanda giudiziale a favore di “ *omissis* - - *omissis* - ”
Trascritta a Venezia il 09/09/2020 ai nn. 24931/17279 a revoca dell’atto di donazione al rep. 104434 del Notaio Sandi in Jesolo.
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ;
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05/06/2019 n.1382/2019; Importo ipoteca € 240.132,21--; Importo capitale € 270.000; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 07/07/2020 ai nn. 17503/3059
- Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia il 20/01/2025 ai nn. 1607/1227 a favore di “ *omissis* *omissis* ” gravante sugli immobili dei lotti 001/002/003/004/005

Più probabile valore di mercato del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 21.900,00

Scheda riassuntiva - LOTTO 004

Bene : Via Castellana, 50 - Venezia (VE) - località Zelarino 30174

Identificativo Lotto : 004 - Porzione di abitazione con scoperto comune [sub. 5]

Corpo PORZIONE DI EDIFICIO - tipo civile : frazione Zelarino, Via Castellana, 50

Quota e tipologia del diritto

- 1/3 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale *omissis*
Residenza: Via *omissis* - *omissis*
- 1/3 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale *omissis*
Residenza: Via *omissis* - *omissis*
- 1/3 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale *omissis*
Residenza: Via *omissis* - *omissis*
- 1/1 di *omissis* - Diritto di abitazione / usufrutto parziale
codice fiscale *omissis*
Residenza: Via *omissis* - *omissis*

Gravami e Oneri

- Domanda giudiziale a favore di “ *omissis* *omissis* ”
Trascritta a Venezia il 09/09/2020 ai nn. 24931/17279 a revoca dell’atto di donazione al rep. 104434 del Notaio Sandi in Jesolo.
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ;
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05/06/2019 n.1382/2019; Importo ipoteca € 240.132,21--; Importo capitale € 270.000; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 07/07/2020 ai nn. 17503/3059
- Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia il 20/01/2025 ai nn. 1607/1227 a favore di “ *omissis* *omissis* ” gravante sugli immobili dei lotti 001/002/003/004/005

Più probabile valore di mercato del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 400.000,00

Scheda riassuntiva - LOTTO 005

Bene : Via Treviso, 20 - Jesolo (VE) - località Lido 30016

Identificativo Lotto : 005 - Appartamento con posto auto esclusivo

Corpo Appartamento con posto auto : loc. Lido - Comune di Jesolo (VE) , Via Treviso, 20

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale : *omissis*
Residenza: Via *omissis* - *omissis*
Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari :

- *omissis* - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto : piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di *omissis* contro *omissis* dante causa di *omissis* ; Importo ipoteca € 351.780,00--; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 10/08/2015 ai nn. 23687/4038;
- Domanda giudiziale a favore di *omissis* contro *omissis* ; iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 09/09/2020 ai nn. 24930/17278; A revoca del citato atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso al rep. 24093 del Notaio Favalaro in Paese (TV).
- Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia il 25/03/2025 ai nn. 9748/7151 a favore di " *omissis* *omissis* " contro *omissis* e *omissis*
- Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia il 20/01/2025 ai nn. 1607/1227 a favore di " *omissis* *omissis* " gravante sugli immobili dei lotti 001/002/003/004/005

Più probabile valore di mercato del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€147.450,00**

Sommario - LOTTO 001 ; ZELARINO (VE) - Porzione di abitazione con scoperto comune [sub. 4]

Quesito 1. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. _____	pag. 13
Quesito 2. Generalità dell'/degli esecutato/i, c.f., stato civile e regime patrimoniale ____	pag. 13
Quesito 3. Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari __	pag. 13
Quesito 4. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio _____	pag. 15
Quesito 5. Stato di possesso dell'immobile e atto di provenienza _____	pag. 21
Quesito 6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____	pag. 22
Quesito 7. Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie, condominiali _____	pag. 23
Quesito 8. Valutazione complessiva dei beni e criteri di stima utilizzati _____	pag.23
Quesito 8bis. Classamento energetico dell'immobile ed eventuale certificato _____	pag. 25
Quesito 9. Eventuale valutazione della sola quota indivisa _____	pag. 25
Quesito 10. Gestione allegati _____	pag. 26
Quesito 11. Imposta di registro / IVA _____	pag. 26
Quesito 12. Schema identificativo dei beni da porre all'asta _____	pag. 26

Sommario - LOTTO 002 ; ZELARINO (VE)- Garage [sub. 6] quota 1/2

Quesito 1. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. _____	pag. 27
Quesito 2. Generalità dell'/degli esecutato/i, c.f., stato civile e regime patrimoniale ____	pag. 27
Quesito 3. Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari __	pag. 27
Quesito 4. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio _____	pag. 30
Quesito 5. Stato di possesso dell'immobile e atto di provenienza _____	pag. 34
Quesito 6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____	pag. 34
Quesito 7. Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie, condominiali _____	pag. 35
Quesito 8. Valutazione complessiva dei beni e criteri di stima utilizzati _____	pag.36
Quesito 8bis. Classamento energetico dell'immobile ed eventuale certificato _____	pag. 37
Quesito 9. Eventuale valutazione della sola quota indivisa _____	pag. 38
Quesito 10. Gestione allegati _____	pag. 38
Quesito 11. Imposta di registro / IVA _____	pag. 38
Quesito 12. Schema identificativo dei beni da porre all'asta _____	pag. 38

Sommario - LOTTO 003 ; ZELARINO (VE)- Garage [sub. 6] altre quote

Quesito 1. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. _____	pag. 40
Quesito 2. Generalità dell'/degli esecutato/i, c.f., stato civile e regime patrimoniale ____	pag. 40
Quesito 3. Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari __	pag. 40
Quesito 4. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio _____	pag. 43
Quesito 5. Stato di possesso dell'immobile e atto di provenienza _____	pag. 48
Quesito 6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____	pag. 48
Quesito 7. Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie, condominiali _____	pag. 49
Quesito 8. Valutazione complessiva dei beni e criteri di stima utilizzati _____	pag.50
Quesito 8bis. Classamento energetico dell'immobile ed eventuale certificato _____	pag. 51
Quesito 9. Eventuale valutazione della sola quota indivisa _____	pag. 52
Quesito 10. Gestione allegati _____	pag. 52
Quesito 11. Imposta di registro / IVA _____	pag. 52
Quesito 12. Schema identificativo dei beni da porre all'asta _____	pag. 52

Sommario - LOTTO 004; ZELARINO (VE) - Porzione di abitazione con scoperto comune [sub. 5]

Quesito 1. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. _____	pag. 54
Quesito 2. Generalità dell'/degli esecutato/i, c.f., stato civile e regime patrimoniale ____	pag. 54
Quesito 3. Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari __	pag. 54
Quesito 4. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio _____	pag. 57
Quesito 5. Stato di possesso dell'immobile e atto di provenienza _____	pag. 63
Quesito 6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____	pag. 63
Quesito 7. Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie, condominiali _____	pag. 64
Quesito 8. Valutazione complessiva dei beni e criteri di stima utilizzati _____	pag.65
Quesito 8bis. Classamento energetico dell'immobile ed eventuale certificato _____	pag. 67
Quesito 9. Eventuale valutazione della sola quota indivisa _____	pag. 67
Quesito 10. Gestione allegati _____	pag. 67
Quesito 11. Imposta di registro / IVA _____	pag. 67
Quesito 12. Schema identificativo dei beni da porre all'asta _____	pag. 68

Sommario - LOTTO 005 ; JESOLO Lido (VE) - Appartamento con posto auto esclusivo

Quesito 1. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. _____	pag. 69
Quesito 2. Generalità dell'/degli esecutato/i, c.f., stato civile e regime patrimoniale ____	pag. 69
Quesito 3. Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari __	pag. 69
Quesito 4. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio _____	pag. 73
Quesito 5. Stato di possesso dell'immobile e atto di provenienza _____	pag. 79
Quesito 6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____	pag. 82
Quesito 7. Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie, condominiali _____	pag. 83
Quesito 8. Valutazione complessiva dei beni e criteri di stima utilizzati _____	pag.83
Quesito 8bis. Classamento energetico dell'immobile ed eventuale certificato _____	pag. 86
Quesito 9. Eventuale valutazione della sola quota indivisa _____	pag. 86
Quesito 10. Gestione allegati _____	pag. 86
Quesito 11. Imposta di registro / IVA _____	pag. 86
Quesito 12. Schema identificativo dei beni da porre all'asta _____	pag. 87

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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
 1. identificativo catastale
 2. 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

Con provvedimento del 30/10/2024, il G.E. Dr.ssa Ivana Morandin del Tribunale Ordinario di Venezia, nominava la sottoscritta arch. Claudia Fardin iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Venezia al n.4825 e iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale Ordinario di Venezia al n. 93 [ex n.674] quale esperto nella valutazione dei beni indicati nell' E.I. n.223/2024 – siti nel Comune di Venezia loc. Zelarino – Via Castellana, 50.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari sopralluoghi presso i beni oggetto di valutazione avvenuto con un primo tentativo in data 19/11/2024 senza poter accedere ai beni ed un secondo tentativo in data 21/11/2024 andato a buon fine e compiuti i necessari accertamenti presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate, il Comune di Venezia ed ogni altro ufficio interessato, si è eseguito il necessario sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione. Pertanto, reperita ogni altra informazione utile per rispondere ai quesiti formulati ed, effettuate le dovute indagini di mercato, la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione ai quesiti precedentemente elencati.

Con provvedimento del 22/05/2025, il G.E. Dr.ssa Ivana Morandin, riuniva alla presente procedura i procedimenti n. RG 16/2025 e 65/2025, ritenendo necessario disporre un'integrazione della perizia finalizzata a stimare il valore dei beni pignorati oggetto delle predette procedure riunite.

A tal fine, si è provveduto al sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento siti in Jesolo e Venezia loc. Zelarino rispettivamente in data 25/06/2025 e 10/07/2025.

Reperita quindi ogni informazione utile per rispondere ai quesiti formulati, la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione integrativa.

Beni in Venezia (VE)
Località / Frazione Zelarino
Via Castellana, 50

Lotto : 001 - Porzione di abitazione con scoperto comune

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 :

omissis ; codice fiscale: *omissis*

Residenza : Via *omissis* - *omissis*

Stato civile : libero

Allegato 01 – certificato di residenza e stato di famiglia Comune di Venezia

Allegato 02 - dichiarazione stato civile, Comune di Venezia

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

La municipalità di Zelarino, all'interno della quale è compreso l'immobile oggetto di stima si configura come una zona a carattere misto, attraversata dal fiume Marzenego. Sono infatti presenti, insediamenti residenziali - i quali si sviluppano principalmente lungo Via Castellana -, insediamenti commerciali, agricoli e industriali. L'impronta urbanistica del quartiere è stata oggetto - a partire dal 2008 - di un importante cambiamento che ne ha generato il potenziamento della viabilità, dei collegamenti con il trasporto pubblico e degli insediamenti commerciali a seguito, ma non solo, dell'edificazione dell' Ospedale dell'Angelo che è andato a sostituire l'ex ospedale "Umberto I " di Mestre. Più nello specifico la zona ove è collocato il bene oggetto di pignoramento è da ritenersi normale, comoda al centro di Zelarino seppur non centrale.

Caratteristiche zona : periferica normale

Area urbanistica : mista residenziale / agricola / produttiva 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 : —

Servizi offerti dalla zona: Teatro, biblioteca e parco Bissuola (~4.2 km), campo sportivo e bocciodromo comunale (~500 m), Centro congressi " Cardinale Urbani " (~1,4 km), Comune Venezia - municipalità Zelarino (~1,3 km), Centro commerciale Polo e Cadore supermercati (~2,4 km), Centro sportivo / piscina / calcetto / padel (~2,2 km), Zona commerciale "Porte di Mestre" (~1,3 km), Ospedale dell' Angelo - Mestre (VE) (~1,1 km),

Campo tiro con l'arco (~290 m), Parco San Giuliano (~6,6 km), Centro di Mestre (VE) (~4,1 km), Piazzale Roma Venezia (~14,5 km), Biblioteca comunale (~1,4 km)

Caratteristiche zone limitrofe : miste

Importanti centri limitrofi : Venezia

Attrazioni paesaggistiche : laguna di Venezia

Attrazioni storiche: Venezia

Principali collegamenti pubblici :

- Stazione FF.S. Mestre , ~ 3,6 km
- Treno regionale FF.S. , ~ 1,1 km
- ACTV 5 e 6E Mestre centro , ~ 160 m
- ACTV 48H e 80 Mestre centro, ~ 1,1 km
- ACTV linea 21 Via 27 Ottobre, ~ 160 m
- ACTV linea 47H Ospedale , ~ 160 m
- Aeroporto "Marco Polo" Venezia , ~ 13,4 km

Identificativo corpo : PORZIONE DI EDIFICIO - tipo civile [sub. 4]

Abitazione di tipo civile [A2] sito in località Zelarino, Via Castellana, 50

Quota e tipologia del diritto

▪ 1/1 di *omissis* - Piena proprietà

codice fiscale *omissis*

Residenza : Via *omissis* - *omissis*

Stato civile : libero

Eventuali comproprietari : nessuno

Bene identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121 particella 24 sub. 4 [abitazione]

Intestazione :

omissis - c.f. *omissis* ,
nato a *omissis*

Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1),

1. VOLTURA D'UFFICIO del 09/11/1995 - ISTANZA N 111295/2018 CC. 19310697 Voltura n. 14137.1/2018 - Pratica n. VE0111296 in atti dal 17/12/2018

dati identificativi :

foglio 121, particella 24, subalterno 4, indirizzo Via Castellana, 50, scala ---, interno ---, piano T-1, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie 250 m²*, rendita € 1.341,06 €

ulteriori informazioni : VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 156/2016)

ANNOTAZIONI : proviene per variazione territoriale dal foglio ZE/13 del comune di Venezia sezione Mestre

DATI RELATIVI alla PLANIMETRIA : data di presentazione 01/01/1986, prot. n. 1063

Ulteriori informazioni : * escluse aree scoperte

Confini :

PARTICELLA : NORD, particelle 1047, 1067 e 1066 - EST, particelle 1066 e 922 - SUD, particelle 923 e 925 - OVEST, via Castellana e particella 1047

ABITAZIONE : NORD, scoperto comune - EST, giardino su scoperto comune - SUD, altra proprietà - OVEST, scoperto comune

Irregolarità e spese :

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

Piano terra :

- apertura di un ampio varco tra la cucina ed il soggiorno con inserimento di porta scorrevole

Piano primo :

- diversa distribuzione delle partizioni interne delle camere poste a ovest

- ampliamento del bagno inglobando il ripostiglio adiacente e chiusura della porta del ripostiglio, per ricavo "zona sauna"

- ricavo di cabina armadio nel disimpegno fronte vano scala

- ricavo di n.1 finestra nella camera posta a est

Regolarizzabili mediante : aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica Do.C.Fa.

Pratica Do.C.Fa. _____ € 500,00

diritti dovuti ad Agenzia delle Entrate servizio Territorio _____ € 50,00

Oneri Totali _____ € 550,00

note : sono ESCLUSE le eventuali sanzioni per tardiva presentazione di pratica di variazione catastale, da calcolarsi secondo le normative vigenti e variabili in base alla data di presentazione dell'aggiornamento catastale. Gli oneri di regolarizzazione comprendono l'importo INDICATIVO della prestazione professionale del professionista incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Allegato 03.01 - visura catastale

Allegato 04.01 - planimetria catastale

Allegato 05 - estratto mappa

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE

- Numero pratica : CE n.330/78

Intestazione : *omissis / omissis / omissis / omissis*

Tipo pratica : Concessione Edilizia

Per lavori : "*risanamento e ripristino di alcuni fori ad arco sulla facciata sud dell'edificio*"

Oggetto : modifiche esterne

Presentazione in data 01/06/1978 al n. di prot. ---

Rilascio in data 01/08/1978 al n. di prot. 8-12896

NOTE: l'intervento di ripristino dei fori ad arco, seppur facente parte del medesimo edificio non riguarda la porzione di abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare. Pratica originaria prto. 8/00577/77.

Allegato 06 - pratica CE n.330/78

■ Numero pratica : n.1903/00

Intestazione : *omissis*

Tipo pratica : Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47)

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 29/11/1985 al n. di prot. 30724

Rilascio in data 09/03/1991 al n. di prot. ---

Allegato 07 - pratica n.1903/00

4.1.1 Conformità edilizia

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

Piano terra:

- apertura di un ampio varco tra la cucina ed il soggiorno con inserimento di porta scorrevole

Piano primo :

- diversa distribuzione delle partizioni interne delle camere poste a ovest

- ampliamento del bagno inglobando il ripostiglio adiacente e chiusura della porta del ripostiglio, per ricavo "zona sauna"

- ricavo di cabina armadio nel disimpegno fronte vano scala

- ricavo di n.1 finestra nella camera posta a est

Regolarizzabili mediante : presentazione pratica C.I.L.A. (o equivalente)

- sanzione amministrativa _____ € 1.000,00

- diritti segreteria _____ € 100,00

Oneri Totali _____ € 1.100,00

note: sono ESCLUSI gli eventuali aggiornamenti riguardanti gli importi di diritti disegreteria e calcolo della sanzione amministrativa. Gli oneri di regolarizzazione NON comprendono l'importo della prestazione professionale del professionista incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato	P.R.G.
In forza della delibera	D.P.R. del 17/12/1962 e successive varianti
Zona omogenea	E agricola e sottozona E3.1 ad elevato frazionamento fondiario
Norme tecniche di attuazione	- N.T.S.A. artt. 39,40,41,43,44,45,61,63,65,68 integrati dagli articoli delle N.T.G.A. del P.R.G. Variante per la terraferma Delibera di G.R.V. n.3905 del 03/12/2024 e successive
Immobile sottoposto a vincolo di	NO

carattere urbanistico	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria / territoriale	---
Rapporto di copertura	---
Altezza massima ammessa	8,50 m
Volume massimo ammesso	1200 m ³
Altro	Viste le differenti casistiche, si rimanda all' art.39 "Zone territoriali omogenee di tipo E" delle N.T.S.A. del Comune di Venezia
Dichiarazione di conformità con il PRG / PGT	SI

Note sulla conformità : nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Allegato 08.01 - Certificato di destinazione urbanistica Comune di Venezia

Descrizione
Abitazione di tipo civile [A2] PORZIONE DI EDIFICIO - tipo civile

Trattasi di abitazione facente parte di un più ampio edificio a carattere residenziale posta al piano terra e primo, raggiungibile da Via Castellana per mezzo di un cancello carrabile e pedonale che introduce nello scoperto comune quindi all'ingresso esclusivo.

Il piano terra è composto da ingresso, ampia cucina con caminetto, ampio soggiorno, disimpegno con scala di collegamento al piano primo e bagno.

Ancora al piano terra sono presenti, disbrigo, centrale termica, magazzino e lavanderia, tutti in uso comune con l'abitazione presente nella restante porzione di edificio.

Il piano primo è composto, nello stato di fatto, da n.3 camere di cui una è stata ricavata dall'unione n.2 precedenti camere, bagno con zona sauna, cabina armadio, ampio disimpegno ed un ulteriore bagno.

L'ampio disimpegno risulta collegato mediante una porta interna, ai locali del piano primo dell'abitazione presente nella restante porzione di edificio.

Lo scoperto comune è caratterizzato da ampie aree pavimentate, ampie zone trattate a prato e piantumate, piscina e ampio garage con adiacente un piccolo manufatto che comprende in caminetto esterno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di *omissis* - Piena proprietà

Codice fiscale *omissis*

Residenza : Via *omissis* - *omissis*

Stato civile : libero

Lotto 001

infissi interni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno e vetro ; condizioni : buone Riferito limitatamente a : infissi tra ingresso e cucina ; soggiorno e disimpegno - PT
infissi interni	tipologia: scorrevole ; materiale: legno e vetro ; condizioni: buone Riferito limitatamente a : disimpegno vano scale e camera P1;
infissi interni	tipologia: scorrevole ; materiale: legno e vetro ; condizioni: buone Riferito limitatamente a : cabina armadio
infissi interni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno e vetro ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porta di collegamento tra le 2 differenti proprietà - P1
manto di copertura	materiale: coppi ; condizioni : sufficienti
pareti esterne	condizioni: buone
pavimentazione esterna	materiale: quadrotti sasso lavato ; condizioni: scarse
pavimentazione esterna	materiale: marmo ; condizioni: sufficienti Note: necessita di pulizia e manutenzione
pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: sufficienti Note: tipo cotto
pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno posto a est piano primo
pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno posto a ovest piano primo
pavimentazione interna	materiale: parquet ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: primo piano
pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: disimpegno comune piano terra
pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: scarse Riferito limitatamente a: lavanderia comune piano terra
pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: magazzino comune piano terra
pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: scarse Riferito limitatamente a: centrale termica comune
pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno PT
portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti

rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle grès condizioni: buone
rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle grès condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno esclusivo e lavanderia comune al piano terra
rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle grès condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno posto a ovest piano primo
rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle grès ; condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno posto a est piano primo

Impianti

citofonico	tipologia: audio ; condizioni: sufficienti
condizionamento	tipologia: autonomo ; diffusori: split ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a : camera primo piano
elettrico	tipologia: sottotraccia ; condizioni: da normalizzare
fognatura	tipologia: mista ; recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente
gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da normalizzare
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da normalizzare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti Note : caldaia da sostituire

*Allegato 09.01 - rilievo fotografico***Informazioni relative al calcolo della consistenza :**

Il calcolo della superficie delle unità oggetto di valutazione, tiene conto della diversa destinazione d'uso dei locali e dei relativi coefficienti, dei vani principali, accessori diretti ed eventuali pertinenze. I balconi, le terrazze, i poggiali e similari vengono computate come pertinenze comunicanti con i vani principali nella misura del 30%, fino a 25 m² e il 10% per la parte eccedente. Le pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali, sono computate al 25%. La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici eccedenti detto limite. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e alle indicazioni per la "determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia delle Entrate. Il prezzo unitario stimato con importo pari a 1.250,00 €/m², tiene conto delle condizioni di fatto dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale [m ³]	Coeff.	Superficie equivalente [m ²]	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	--	--------	---	-----------------

ABITAZIONE PIANO TERRA [uso esclusivo]	superficie esterna lorda	---	115,32	1,00	115,32	€ 1.250,00
LOCALI PIANO TERRA [uso comune]	superficie esterna lorda	---	25,00	0,30	7,50	€ 1.250,00
LOCALI PIANO TERRA [uso comune; eccedenza]	superficie esterna lorda	---	16,00	0,10	1,60	€ 1.250,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	superficie esterna lorda	---	149,65	1,00	149,65	€ 1.250,00
AREA SCOPERTA [uso comune]	superficie esterna lorda	---	305,97	0,10	30,60	€ 1.250,00
AREA SCOPERTA [uso comune ; eccedenza]	superficie esterna lorda	---	2.664,00	0,02	53,28	€ 1.250,00
			3.275,94		357,95	

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: 01-2024

Zona: suburbana / ZELARINO PERIFERIA

Tipo di destinazione : Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

- Titolare / Proprietario : dal 09/11/1995 ad oggi (attuale proprietario)

- *omissis* proprietà per 1/1
nato a *omissis* ;c.f. *omissis*

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Alessandro Caputo in Chioggia VE, in data 09/11/1995, ai nn. 60388; registrato presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA, in data 28/11/1995, ai nn. 1468; trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA, in data 17/11/1995, ai nn. 24987/17596.

Occupato dal debitore.

Allegato 10.01 - atto di compravendita n.60388

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

Ordinanza di sequestro conservativo a favore della *omissis*
omissis contro *omissis* ; derivante da Atto giudiziario Tribunale di Venezia in data 11/11/2020; iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 24/11/2020 ai nn. 34156/23706; Annotata sentenza di condanna esecutiva in data 12/09/2024 ai nn. 31155/3120.

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

Descrizione onere : TRASCRIZIONE; Vincolo di destinazione ai sensi dell' art. 2645 TER C.C., nell'ambito della procedura di *omissis*
omissis ; A rogito del Notaio Guizzo in Jesolo in data 18/12/2018 ai nn. 21549; iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 19/12/2018 ai nn. 42788 / 29066;

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

6.2.1 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ; derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 30/12/2019 n. 41; Importo ipoteca € 564.325,44--; Importo capitale € 564.325,44--; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 15/01/2020 ai nn. 1170/183; Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 30/12/2019 n.41

Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis*
; derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05/06/2019 n.1382/2019; Importo ipoteca € 240.132,21--; Importo capitale € 270.000; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di VENEZIA in data 07/07/2020 ai nn. 17503/3059

6.2.2 Pignoramenti

nessuna

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: ---

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 : ---

Millesimi di proprietà : ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : solo piano terra

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : ---

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali : ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima

Per la stima dei beni si è ritenuto opportuno seguire il metodo per confronto diretto, Market Comparison Approach (MCA) o comparazione. Tale metodo si basa sui valori al m² di superficie, tenendo conto dell'ubicazione, della viabilità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetti di valutazione e consente di comparare unità immobiliari simili al bene da valutare, apportando aggiustamenti sistematici sui prezzi rilevati, in base alle caratteristiche dell'immobile interessato.

Le fonti assunte per la stima si riferiscono a informazioni di mercato in considerazione dell'attuale periodo storico e la consultazione di riviste specializzate nel settore soprattutto riferite ad agenzie immobiliari di zona.

Si sono confrontati altresì i valori dichiarati per compravendite di immobili simili nella medesima zona, periodo gennaio - maggio 2021, nel raggio di 500 m.

La dinamicità del mercato - medio / alta - evidenzia un +0,25% di incremento sul valore delle quotazioni e un +1,71 % di incremento sull'andamento delle vendite residenziali.

Si è voluto infine integrare il criterio di stima con il metodo del confronto di mercato seguendo così gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

8.2 Fonti di informazione

Catasto di VENEZIA ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ;

Uffici del registro di Venezia ;

Ufficio tecnico di Venezia ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.tecnocasa.it

www.gabetti.it

www.artediabitare.it

www.immobiliare.it

www.idealista.it

www.casa.it

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi

PORZIONE DI EDIFICIO - tipo civile. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 447.437,50.

Destinazione	Superficie equivalente [m ²]	Valore unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO TERRA [uso esclusivo]	115,32	€ 1.250,00	€ 144.150,00
LOCALI PIANO TERRA [uso comune]	7,50	€ 1.250,00	€ 9.375,00
LOCALI PIANO TERRA [uso comune; eccedenza]	1,60	€ 1.250,00	€ 2.000,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	149,65	€ 1.250,00	€ 187.062,50
AREA SCOPERTA [uso comune]	30,60	€ 1.250,00	€ 38.250,00
AREA SCOPERTA [uso comune ; eccedenza]	53,28	€ 1.250,00	€ 66.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 447.437,50
Valore Corpo			€ 447.437,50
Valore Accessori			---
Valore complessivo intero			€ 447.437,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 447.437,50
Valore di stima			€ 447.437,50

Riassunto

ID	Immobile	Superficie lorda [m ²]	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 01 PORZIONE DI EDIFICIO	Abitazione di tipo civile [A2]	357,95	€ 447.437,50	€ 447.437,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 4%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 17.897,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 1.650,00
arrotondamento	€ 8,28

Giudizio di comoda divisibilità :

Divisibile dalla porzione rimanente di edificio mediante pochi interventi edilizi (chiusura varco di comunicazione tra differenti proprietà).

Necessaria tuttavia la separazione degli impianti.

Costi di cancellazione oneri e formalità :

PORZIONE DI EDIFICIO - tipo civile

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Ordinanza di sequestro conservativo	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale ; nn. 1170/183	€ 3.115,62
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale ; nn. 17503/3059	€ 1.494,66
Totale costi di cancellazione	€ 5.198,28

8.5 Prezzo base d'asta del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 422.700,00

8bis Classamento energetico dell'immobile :

Identificativo corpo: PORZIONE DI EDIFICIO - tipo civile

Attestazione Prestazione Energetica : non presente

Indice di prestazione energetica : non presente

Note indice di prestazione energetica : in assenza del certificato di "attestazione prestazione energetica" il costo indicativo per la redazione del certificato da parte di un professionista, per unità immobiliari superiori a 100 m² è indicativamente pari a 450,00 €. Qualora sia necessario il rilievo architettonico dell'unità immobiliare, per unità immobiliare superiore a 100 m², l'importo aggiuntivo indicativo è pari a 250,00 € oltre all'importo per la redazione del "A.P.E.".

Risposta al nono punto del quesito

valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
Porzione di abitazione con scoperto comune	422.700,00 €

Risposta al decimo punto del quesito
Gestione Allegati

Allegato 01 – certificato di residenza e stato di famiglia Comune di Venezia
 Allegato 02 - dichiarazione stato civile, Comune di Venezia
 Allegato 03.01 - visura catastale
 Allegato 04.01 - planimetria catastale
 Allegato 05 - estratto mappa
 Allegato 06 - pratica CE n.330/78
 Allegato 07 - pratica n. 1903/00
 Allegato 08.01 - Certificato di destinazione urbanistica Comune di Venezia
 Allegato 09.01 - rilievo fotografico
 Allegato 10.01 - atto di compravendita n.60388

Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita : la vendita è soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persona fisica

Risposta al dodicesimo punto del quesito
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO 001	Porzione di abitazione con scoperto comune [sub. 4]
Diritto reale staggito e quota proprietà	Corpo PORZIONE DI EDIFICIO - tipo civile 1/1 di <i>omissis</i> - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo PORZIONE DI EDIFICIO - tipo civile <u>Catasto Fabbricati</u> Fg. 121 particella 24 , sub. 4 <i>omissis</i> - codice fiscale <i>omissis</i> nato a <i>omissis</i> Proprietà per 1/1 foglio 121, particella 24, subalterno 4, indirizzo Via Castellana, 50, scala ---, interno ---, piano T-1, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie 250 m ² *, rendita € 1.341,06 € *escluse aree esterne
Più probabile valore di mercato	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : 422.700,00 €