

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LEONARDO DA VINCI**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **116/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Davide Zanella
Codice fiscale: ZNLDVD64B25I908I
Partita IVA: 02534570276
Studio in: Dorsoduro 1249 - 30123 Venezia
Telefono: 0415228011
Fax: 0415224903
Email: d.zanella@archiworld.it
Pec: davide.zanella@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: MESTRE - Venezia (VE) - 30172

Descrizione generica: l'immobile è costituito da un appartamento di circa 130 mq posto in un vasto complesso residenziale con negozi uffici e unità abitative situato in Mestre, nella zona centrale e nelle immediate vicinanze del centro storico e dei servizi della zona sud di Mestre.

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: MESTRE

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di UFFICIALE GIUDIZARIO in data 07/05/2025 ai nn. 2908 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/05/2025 ai nn. 18462/13557;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE MUTUO; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00; A rogito di notaio MARTUCCI CARLO di Mogliano in data 28/12/2018 ai nn. 6555/5970; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 15/01/2019 ai nn. 1443/214

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 197.052,30**

Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, 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 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.

Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione
MESTRE

Lotto: 001

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:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████
██████ Regime Patrimoniale: ██████████

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████
██████ Regime Patrimoniale: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona gravita su via Cappuccina e si trova a ridosso del centro storico di Mestre, a 300 m dal museo M9 e 500 m da Piazza Ferretto.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: VENEZIA.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 800 m, bus-tram 50 m, tangenziale 3 km, aeroporto 10 km

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in MESTRE

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]

foglio 139, particella 1911, subalterno 167, indirizzo PIAZZALE LEONARDO DA VINCI n. 8 , scala C, interno 3, piano 1, comune VENEZIA, categoria A2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 127 mq, rendita € 700,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2019 Pratica n. VE0120607 in atti dal 19/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42675.1/2019)

Confini: l'immobile confina a Nord con muro divisorio stesso edificio, a Est, con muro perimetrale , a sud con muro divisorio stesso edificio e vano scale, a ovest con muro perimetrale.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la porta tra vano soggiorno e vano cucina è stata murata sostituita da una porta tra ingresso e cucina, tale modifica non compare nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale aggiornamento planimetria , € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3385/194
 Intestazione: BALBECH IMMOBILIARE
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: complesso edilizio al centro direzionale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 14/11/1961
 Rilascio in data 08/03/1963.
 Abitabilità/agibilità in data 08/06/1965 al n. di prot. 29802

Numero pratica: 1999/15269
 Intestazione: CONSAP SPA
 Tipo pratica: concessione in sanatoria
 Per lavori: concessione in sanatoria per opere difformi
 Oggetto: SANATORIA
 Prot. 04/12/2000

Tipo pratica: 2018/611557
 Intestazione: TREVISAN ANNA
 Tipo pratica: C.I.L.A .in sanatoria
 Per lavori: autodenuncia per opere già eseguite
 Oggetto: modifiche interne
 Presentazione in data 18/12/2018

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la porta tra vano soggiorno e vano cucina è stata murata sostituita da una porta tra cucina e ingresso.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

irregolarità distributive: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: rispetto alle misure dichiarate dell'altezze dei vani, sono state rilevate dimensioni inferiori che rientrano però nella tolleranza costruttiva del DL 69/2024

4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera della G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014. •
Zona omogenea:	“Zona territoriale omogenea B - sottozona B1 residenziale di completamento”, la restante parte come “Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità – Viabilità”
Norme tecniche di attuazione:	articoli 6-8-61-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. si veda il certificato urbanistico allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano primo del complesso residenziale Leonardo da Vinci. All'immobile di circa 130 mq si accede dal piazzale omonimo tramite ingresso comune e da questo, e tramite cortile interno con ingresso carraio e pedonale da via Fusinato, al blocco di appartamenti della scala C dove al primo piano è posto l'appartamento oggetto di stima. L'ingresso all'appartamento avviene tramite un vano di distribuzione di circa 10 mq, fornito di portoncino blindato, che immette in una stanza di circa 19,5 mq adibita a camera affacciata sul fronte nord-ovest, alla cucina con affaccio e terrazza sempre sul fronte nord-ovest, di circa 9 mq, e ad una camera di circa 21,5 mq affacciata sul fronte sud-est. Un secondo disimpegno di circa 7 mq contiguo al vano ingresso, immette nel bagno finestrato di circa 6,5 mq e ad una camera di circa 15 mq entrambi i locali affacciati sul fronte nord-ovest, sempre dal medesimo

disimpegno si accede ad un bagno cieco di mq 6,5 e ad una camera di circa 17,5 mq affacciata sul fronte Sud-est.

Le stanze adibite a camere da letto presentano una pavimentazione in legno a parquet ad esclusione della camera a sud-est, dei bagni e della cucina, pavimentati con piastrelle ceramiche. I serramenti sono tradizionali in legno senza vetro camera con oscuramento a tapparelle, tutti i locali sono tinteggiati. Lo stato manutentivo generale è discreto con finiture di qualità media. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento con elementi radianti a impianto centralizzato, e scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria. Anche esternamente l'abitazione si trova in stato manutentivo discreto con superfici intonacate. Lo scoperto comune è pavimentato con elementi in cemento autobloccanti. L'immobile non possiede garage né vani a magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████
 ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████
 ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda circa mq **132,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1963

Sono state fatte delle opere di manutenzione non recenti dei bagni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 scala C int. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato si presenta in uno stato manutentivo discreto con pareti tinteggiate ed elementi metallici integri, i serramenti e gli oscuranti in pvc sono uno stato manutentivo discreto. Lo scoperto condominiale è pavimentato con elementi in cemento autobloccanti di recente fattura.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	129,00	1,00	129,00	€ 2.600,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0	3,00	0,30	0,90	€ 2.600,00

			132,00		129,90	
--	--	--	---------------	--	---------------	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

nessuna dichiarazione di conformità disponibile

Impianto Temo idraulico:

nessuna dichiarazione di conformità disponibile

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: ██████████ (1/2) ██████████ (1/2) dal 07/10/2004 al 09/10/2011 .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Faotto di Mestre, in data 07/10/2004, ai nn. 126276/19909; trascritto a VENEZIA, in data 13/10/2004, ai nn. 37985/23784.

Titolare/Proprietario: ██████████ (1/1) dal 09/10/2011 al 18/02/2018 In forza di denuncia di successione in morte ██████████ - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito UFFICIO DEL REGISTRO, in data 24/01/2012, ai nn. 334/9090; trascritto a VENEZIA, in data 09/03/2012, ai nn. 7319/5266.

Titolare/Proprietario: ██████████ (3/10) ██████████ (7/10) dal 18/02/2018 al 28/12/2018 . In forza di denuncia di successione in morte ██████████ - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di VENEZIA 2, in data 06/06/2018, ai nn. 37637; trascritto a VENEZIA, in data 11/06/2018, ai nn. 19367/13385.

Titolare/Proprietario: ██████████ (1/2) ██████████ (1/2) dal 28/12/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Martucci di Mogliano , in data 28/12/2018, ai nn. 6554/5969; trascritto a VENEZIA, in data 15/01/2019, ai nn. 1439/1004.

Identificativo corpo: AAbitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), MESTRE **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:

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE MUTUO; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00; A rogito di notaio MARTUCCI CARLO di Mogliano in data 28/12/2018 ai nn. 6555/5970; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 15/01/2019 ai nn. 1443/214

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di UFFICIALE GIUDIZARIO in data 07/05/2025 ai nn. 2908 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/05/2025 ai nn. 18462/13557;

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:** € 2.644,60.**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:** € 6.552,88**Millesimi di proprietà:**

immobile 5,901

scale 34,157

riscaldamento 7,508

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** / NO**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:** NO**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8. Criterio di stima:

Metodologia estimativa basata sulla valutazione dei beni immobili in base al più probabile valore di mercato degli stessi, applicando il procedimento di stima sintetico.

8. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di MESTRE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2300/3000.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): le abitazione di tipo normale in stato ottimo secondo i dati OMI oscillano tra € 2.300-3.000 al mq; considerate le caratteristiche dell'immobile si attribuisce un valore di 2.600,00 €/mq.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di Mestre, portale delle offerte immobiliari.

8. Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 253.305,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	129,00	€ 2.600,00	€ 335.400,00
terrazza	0,90	€ 2.600,00	€ 2.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 337.740,00
vetustà detrazione del 30.00%	€ -101.322,00
Valore Finale	€ 236.418,00
Valore corpo	€ 236.418,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 236.418,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 236.418,00
Valore di stima	€ 236.418,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	129,90	€ 236.418,00	€ 236.418,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 35.462,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa	€ 1.409,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.703,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€€ 197.052,30
---	----------------------

8b Classamento energetico dell'immobile: F

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: il certificato di prestazione energetica è stato rilasciato il 19/12/2018

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Rilievo fotografico
2. Rilievo edilizio
3. Certificato anagrafico contestuale residenza-famiglia
4. Estratto di mappa foglio 139, particella 1911
5. Visura e planimetria foglio 139, particella 1911 sub 167
6. Certificato di destinazione urbanistica
7. Concessione edilizie e abitabilità 3385/194
8. Atto di compravendita 28/12/2018
9. Ispezione ipotecaria 21/10/2025

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: esente iva

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], foglio 139, particella 1911, subalterno 167, indirizzo PIAZZALE LEONARDO DA VINCI n. 8 , scala C, interno 3, piano 1, comune VENEZIA, categoria A2,

	classe 2, consistenza 6,5, superficie 127 mq, rendita € 700,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € € 197.052,30

Data
21-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Zanella