
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ORGANA SPV SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **193/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA ORLANDO FACCHIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Villetta a schiera con garage e cortile esclusivo

Esperto alla stima: Arch. Antonio Cacurio
Codice fiscale: CCRNTN74D26D325V
Partita IVA: 03474070277
Studio in: Via Dauli 24 - 30031 Dolo
Telefono: 0418232149
Email: info@studiocacurio.com
Pec: antonio.cacurio@archiworldpec.it



Sommario

INDICAZIONE DEI QUESITI ALL'ESPERTO INCARICATO ALLA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	4
PREMESSA	7
RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO	8
RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO	8
RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO	8
RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO	10
REGOLARITÀ URBANISTICA	10
RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO	16
STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	16
RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO	17
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	17
RISPOSTA AL PUNTO SETTIMO DEL QUESITO	18
RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO	18
RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO	21
RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO	22
RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO	22
RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO	22



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 precedente 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.





PREMESSA

Con ordinanza in data 24/10/2025, notificata a mezzo pec il 29/10/2025, il G.E. Dott.ssa Francesca Orlando Facchin nominava quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati il sottoscritto Arch. Antonio Cacurio, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 3129,

In data 03/11/2025 è stato registrato, per via telematica, il verbale di giuramento firmato digitalmente.

Il sottoscritto ha svolto le ricerche presso:

- L'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Stra per reperire le informazioni e la documentazione agli atti, riguardanti le pratiche edilizie al fine di verificare la regolarità o meno dal punto di vista edilizio, nonché appuntamento con i tecnici comunali.

-L'ufficio stato civile del comune di Stra (VE) per acquisire informazioni in merito allo stato civile, stato famiglia e residenza dell'esecutato.

-L'Archivio Notarile di Padova poter ottenere copia dell'atto notarile di compravendita dell'immobile.

- L'Agenzia del Territorio - Catasto di Venezia, per acquisire visure, planimetrie catastali ed estratto mappa.

-Prima Ispezione dei luoghi oggetto di perizia in data 17/11/2025 in accordo con il custode Avv. Andrea Circhetta, durante la quale non si ha avuto accesso agli immobili.

-Seconda ispezione dei luoghi oggetto di perizia in data 12/12/2025 in accordo con il custode Avv. Andrea Circhetta, al fine di accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi con i dati e gli elaborati tecnici. E' stato eseguito nell'occasione rilievo metrico di riscontro sommario e rilievo fotografico.



Beni in **Stra (VE)**
Località/Frazione
via A. Manzoni 9

Lotto: 001 - Villetta a schiera con garage e cortile esclusivo

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: ████████████████████

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITÀ DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono situate nella zona ovest di Stra, a ridosso del confine con il Comune di Vigonza, in una località prevalentemente residenziale, sufficientemente collegata ai principali servizi e infrastrutture. La zona è caratterizzata da un ambiente tranquillo, con alcune aree agricole e residenziali, e gode di una buona accessibilità a supermercati, scuole, uffici pubblici e strutture sanitarie. In pochi minuti di auto, si raggiungono il centro di Stra, dove si trovano negozi, il Comune, e la biblioteca comunale, oltre alla Villa Pisani con il suo parco, che costituisce un'area ricreativa di interesse storico e turistico.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Infanzia, Scuola Primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Stra - Riviera del Brenta.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Brenta.

Attrazioni storiche: Villa Pisani, Villa Foscari Rossi, Villa Pisani detta "la Barbariga".

Principali collegamenti pubblici: Bus Linea 600 metri

Identificativo corpo: Villetta a schiera su due piani fuori terra con garage e cortile esclusivo.



Abitazione di tipo civile [A2] sito in via A. Manzoni 9

In diversi documenti (planimetrie catastali, visure catastali, titoli edilizi) è riportata via A. Gramsci quale via degli immobili pignorati. Ciò è probabilmente dovuto al fatto che la lottizzazione del complesso a schiera ha avuto origine da via A. Gramsci, che corre in direzione est-ovest, per poi prevedere un accesso carrabile e pedonale su via A. Manzoni per le tre unità di testa poste a nord. L'indirizzo corretto è invece via A. Manzoni 9, come si è avuto modo anche di constatare durante il sopralluogo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di [REDACTED] foglio 1, particella 1041, subalterno 19, indirizzo VIA A. GRAMSCI, piano T-1, comune STRA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7, superficie 134, rendita € 506,13

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

Confini: Confina a nord con unità simile subb. 20 e relativo scoperto, ad est con accesso pedonale comune sub.4, a sud con unità simile subb. 26 e 18 e relativo scoperto, a ovest con il garage pertinenziale pignorato sub.27 e area di accesso comune sub.2

Note: I dati catastali riportano indirizzo errato via A. Gramsci anziché via A. Manzoni. Manca inoltre il numero civico. Trattasi di errore formale ininfluenza ai fini estimativi. La correzione può essere effettuata telematicamente con Istanza rettifica dati catastali.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED], foglio 1, particella 1041, subalterno 11, indirizzo VIA A. GRAMSCI, piano T, comune STRA, categoria C/6, classe 4, consistenza 12, superficie 12, rendita € 21,69

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

Confini: Il posto auto sub.11 confina a nord con accesso comune sub.2, a est con unità simile sub.12, a sud con mappale 257, ad ovest con unità simile sub.10

Note: I dati catastali riportano indirizzo errato via A. Gramsci anziché via A. Manzoni. Manca inoltre il numero civico. Trattasi di errore formale ininfluenza ai fini estimativi. La correzione può essere effettuata telematicamente con Istanza rettifica dati catastali.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] foglio 1, particella 1041, subalterno 27, indirizzo VIA A. GRAMSCI, piano T, comune STRA, categoria C/6, classe 5, consistenza 24, superficie 28, rendita € 50,82

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

Confini: Il garage confina a nord e ad est con l'unità pignorata sub.19, a sud con unità simile sub.26, ad ovest con corsia comune di manovra sub.2

Note: I dati catastali riportano indirizzo errato via A. Gramsci anziché via A. Manzoni. Manca inoltre il numero civico. Trattasi di errore formale ininfluenza ai fini estimativi. La correzione può essere effettuata telematicamente con Istanza rettifica dati catastali.

Irregolarità e Spese:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo effettuato, la planimetria catastale risulta non conforme allo stato di fatto. Dal rilievo eseguito è emerso che, con riferimento al Fg. 1, P.IIa 1358, sub. 19, al piano terra il muro del bagno è stato arretrato verso il vano scala, determinando la formazione di un antibagno. Al piano primo, invece, la porta della camera sul lato ovest risulta spostata verso la scala rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA) previa presentazione della pratica edilizia di sanatoria

Aggiornamento catastale DOCFA, spesa onnicomprensiva di parcella professionale , diritti, ecc. circa: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: I dati catastali riportano indirizzo errato e mancanza di numero civico. Trattasi di errore formale ininfluente ai fini estimativi. La correzione può essere effettuata telematicamente con Istanza rettificativa dati catastali

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 04-081

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A SCHIERA CON RECINZIONE ED ACCESSI CARRA!

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A SCHIERA CON RECINZIONE ED ACCESSI CARRA!

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/2004 al n. di prot. 14069

Rilascio in data 04/05/2005 al n. di prot.

Numero pratica: 05-084

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE AL PDC 81/05

Oggetto: variante

Numero pratica: 06/024

Intestazione: [REDACTED]

Presentazione in data 10/08/2006 al n. di prot. 12795

Abitabilità/agibilità in data 22/09/2006 al n. di prot.



NOTE: CERTIFICATO DI AGIBILITA' Per il fabbricato a schiera (8 alloggi), individuato al foglio 1 mapp.le 1041 sub 13-14- 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28;

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal rilievo eseguito è emerso che, con riferimento al Fig. 1, P.III 1358, sub. 19, al piano terra il muro del bagno è stato arretrato verso il vano scala, determinando la formazione di un antibagno. Al piano primo, invece, la porta della camera sul lato ovest risulta spostata verso la scala rispetto a quanto rappresentato nei grafici dei titoli legittimanti, così come il parapetto della scala al piano primo e il muro risultino avere maggiore spessore. tali difformità sono sanabili con Scia/CILA a sanatoria. Dal sopralluogo effettuato è emerso, mediante rilievo sommario della distanza tra fabbricati in corrispondenza del confine ovest, che, a partire dalla fine del garage in direzione nord, interessando quindi i locali bagno del piano terra e del piano primo, il fabbricato a schiera prevenuto, pur risultando conforme al distacco di 5 metri dal confine di proprietà, avrebbe dovuto arretrare ulteriormente al fine di rispettare la distanza minima inderogabile di 10 metri tra pareti finestrate, prevista dal D.M. 1444/1968. Ne consegue che l'immobile pignorato, non rispettando tale distanza, risulta assoggettato a procedura di sanatoria mediante sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, c.d. "fiscalizzazione dell'abuso edilizio". Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'Allegato 6.

sanzione amministrativa per difformità interne art. 37 comma 1 e all'art. 36-bis comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, spese tecniche per pratica edilizia, diritti, forfettariamente pari a : € 3.000,00

Sanzione alternativa alla demolizione, spese tecniche per pratica edilizia, diritti, forfettariamente pari a: € 30.000,00

Oneri Totali: € 33.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; Note sulla conformità edilizia: Le difformità evidenziate nella sezione relativa alla conformità edilizia, non rientrano nel campo delle tolleranze costruttive ai sensi D.P.R. 380/2001 Art. 34-bis.

Dal confronto tra l'ultimo stato legittimato e il rilievo sommario eseguito, sono emerse, come rappresentato nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto e allegato alla presente relazione, difformità dimensionali rientranti nelle tolleranze costruttive previste dal citato articolo del T.U.E., comma 1-bis, lettera c), pari al 4% delle misure indicate nel titolo abilitativo per unità immobiliari con superficie utile compresa tra 100 e 300 metri quadrati.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 38 del 01/12/2023
Zona omogenea:	T3/8 -TESSUTO CONSOLIDATO SEMINTENSIVO
Norme tecniche di attuazione:	Il tessuto consolidato semintensivo è



	considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM. 1444/1968. ART. 16 E 20 N.T.O.(VEDASI ALLEGATI)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Villetta a schiera su due piani fuori terra con garage e cortile esclusivo

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da porzione di abitazione a schiera, la seconda a partire da nord, inserita in un complesso edilizio composto da otto unità a schiera sviluppate lungo l'asse sud-nord.

Le quattro unità poste a sud hanno accesso carraio e pedonale diretto da via A. Gramsci, strada con andamento est-ovest; le quattro unità di testa, tra cui quella pignorata, sono invece servite da bene comune non censibile (b.c.n.c. sub. 2), costituito da corsia di manovra comune ai subalterni dal 7 al 12 e dal 25 al 28, con accesso da via A. Manzoni, strada con andamento sud-nord che si interseca con via Gramsci.

All'interno della suddetta corsia comune (b.c.n.c. sub. 2) è ubicato il posto auto pignorato (sub.11), identificabile come il secondo a sinistra entrando da via A. Manzoni. La corsia presenta parte carrabile realizzata in betonelle autobloccanti, mentre l'area destinata ai posti auto è pavimentata con elementi autobloccanti grigliati. Al termine della corsia è presente un cancello carraio, dal quale si accede ai garage e ai posti auto delle quattro unità di testa. Sempre dalla corsia comune, poco prima dell'accesso carraio, è presente sulla sinistra il passaggio pedonale comune ai subalterni dal 17 al 20(b.c.n.c. sub. 4), realizzato in betonelle autobloccanti; l'accesso pedonale dell'unità pignorata è il secondo sulla destra entrando. La recinzione perimetrale è costituita da cordolo in calcestruzzo con sovrastante rete metallica plastificata verde su paletti, con addossata siepe mista di specie photinia e falso gelsomino. Il cancello pedonale, in metallo verniciato bianco con pilastri in cls, risulta di non agevole utilizzo a causa dell'eccessivo sviluppo della siepe. Dal cancello pedonale si accede allo scoperto esclusivo, in parte pavimentato e in parte sistemato a verde, con la presenza di due piante di olivo. È inoltre presente una porzione pavimentata con assi in legno, per la quale non è stato possibile verificare la presenza di un eventuale sottofondo. Il camminamento perimetrale dell'abitazione e il portico sono pavimentati in gres ceramico di piccolo formato, colore beige.

Pag. 12

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Il complesso edilizio risulta edificato nell'anno 2005 ed è realizzato, con ogni probabilità, in struttura mista di muratura e cemento armato, con solai e copertura in laterocemento e manto in coppi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore giallo; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di scuri in legno colore verde acqua, con soglie e davanzali in marmo. L'accesso all'abitazione avviene mediante portafinestra dal portico direttamente sul soggiorno; tale serramento presenta graffi e segni di usura, come da documentazione fotografica allegata. Il soggiorno è pavimentato in gres ceramico di colore chiaro, formato quadrato. Sul solaio sono visibili infiltrazioni d'acqua riconducibili a perdita proveniente dal bagno del piano primo lato est, presumibilmente da sanitario o termosifone, con evidenti macchie, aloni e ritinteggiature approssimative, nonché segni di infiltrazione anche nell'angolo della cucina. La cucina adiacente presenta la medesima pavimentazione del soggiorno; le pareti sono interamente rivestite in gres di colore chiaro di formato ridotto. L'interruttore di accensione posto all'ingresso della cucina risulta non adeguatamente messo in sicurezza, essendo stato riparato in modo approssimativo con nastro isolante.

Dal soggiorno si accede al disimpegno che conduce, sul lato sinistro, all'autorimessa, tramite porta REI. Il garage, pavimentato come la zona giorno e dotato di basculante metallico, risulta rialzato di circa 12 cm rispetto al piano del soggiorno; da esso si accede direttamente alla corsia comune di manovra. Dal medesimo disimpegno, mediante discesa di uno scalino di circa 16 cm, si accede ad antibagno sottoscala e a bagno finestrato, con pavimento in ceramica quadrata azzurra e rivestimento ceramico su tutte le pareti. Dal soggiorno parte inoltre la scala interna, realizzata in opera, rivestita in marmo e dotata di parapetto in ferro lavorato, che conduce al piano primo. Dal disimpegno del piano primo si accede alla camera matrimoniale lato ovest con bagno esclusivo e ad un ripostiglio. Nello stesso disimpegno sono presenti il videocitofono e la botola di accesso al sottotetto, non ispezionato in sede di sopralluogo perché difficilmente raggiungibile. Esso non è rappresentato catastalmente né nelle pratiche edilizie, pertanto la presenza dell'accesso al sottotetto ha lo scopo di ispezione della copertura dall'interno. Salendo un ulteriore scalino si accede a un secondo disimpegno che conduce a due camere singole e a un bagno; la camera posta a nord-est è dotata di pogggiolo. La pavimentazione del piano primo è in parquet in discreto stato manutentivo, ad eccezione del pianerottolo di arrivo della scala, in marmo, e dei bagni, in ceramica.

La camera matrimoniale lato ovest presenta pareti da ritinteggiare; il bagno esclusivo, con pavimenti e rivestimenti in ceramica beige, non evidenzia danni strutturali. La camera singola sud-est non presenta particolari criticità, se non la necessità di ritinteggiatura. Il bagno lato est, con pavimenti e rivestimenti nei toni dell'azzurro e del bianco, presenta copiose perdite idriche, di origine non accertata (sanitario o termosifone), con danneggiamenti ai solai e alle pareti; per l'individuazione e la risoluzione della problematica risultano necessarie indagini invasive, configurandosi con tutta probabilità un intervento di manutenzione straordinaria.

La camera nord-est presenta parquet con segni di usura e graffi in prossimità della portafinestra di accesso al pogggiolo; sulla parete confinante con il bagno sono visibili segni di infiltrazione e sfarinamento nella parte bassa. Il pogggiolo è pavimentato come le aree esterne del piano terra ed è dotato di parapetto in muratura intonacato e tinteggiato, con copertina in marmo.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con radiatori distribuiti nei vari ambienti, cronotermostato nel soggiorno e termostato di zona al piano primo. La caldaia murale è incassata nella parete del pogggiolo al piano primo; alcuni radiatori presentano evidenti segni di ossidazione, in particolare in cucina e nel bagno lato est. L'occupante riferisce di non utilizzare l'impianto, pur dichiarandolo funzionante. Non risulta presente impianto di climatizzazione estiva. Sono presenti impianto di allarme antintrusione, con tastiera, sensori interni e segnalatore esterno, nonché due videocitofoni, uno al piano terra e uno al piano primo. Per quanto concerne le difformità edilizie e catastali, si rimanda alla specifica sezione relativa alla conformità urbanistico-edilizia.

1. Quota e tipologia del diritto



1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **226,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati elementi riconducibili a dissesti strutturali o problematiche di natura statica. Il fabbricato, considerata l'epoca di realizzazione, si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta nel complesso in discreto stato di conservazione, pur evidenziando la necessità di alcuni interventi. Si rileva scarsa manutenzione e carente stato igienico, tali da incidere negativamente sul decoro e sulla salubrità dell'immobile. Si rendono necessari interventi di manutenzione ordinaria su impianto elettrico, pavimentazioni, infissi, tinteggiature e corpi scaldanti, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria connessi alla perdita idrica sopra descritta. Nel complesso, l'immobile risulta in condizioni manutentive coerenti con l'età e la tipologia costruttiva.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione:**scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **da normalizzare****Impianti:**

Antifurto

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il sottoscritto dopo aver eseguito le verifiche di conformità ed un rilievo metrico sommario di verifica dei beni, ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda delle unità immobiliari costituenti il Lotto Unico. Le misure riportate sono relative a quanto rappresentato negli elaborati grafici a disposizione, previa verifica metrico-strumentale delle dimensioni interne e delle altezze. Verifica a vista del distributivo dei locali e delle forometrie interne ed esterne. Per la valutazione si è fatto ricorso al parametro tecnico "superficie commerciale", intendendo per la stessa quella dell'intera unità, al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari e applicando opportuni coefficienti di riduzione/incremento (rapporti mercantili) per le eventuali superfici accessorie quali garage, magazzini, locali accessori, giardino etc. Nella valutazione della superficie commerciale non si è computata la superficie delle parti comuni in quanto ordinariamente presenti nelle unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, pertanto il valore di essa è interamente assorbito dal valore medio unitario stimato. Le superfici del garage e del posto auto, vengono desunte da visura catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra e primo (SEL - Superficie esterna lorda-Principale)	sup lorda di pavimento	0	134,00	1,00	134,00	€ 1.445,00
scoperto esclusivo	sup lorda di pavimento	0	39,00	0,10	3,90	€ 1.445,00
garage	sup lorda di pavimento	0	28,00	0,50	14,00	€ 1.445,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	12,00	0,35	4,20	€ 1.445,00
poggiolo	sup lorda di pavimento	0	7,00	0,30	2,10	€ 1.445,00



portico	sup lorda di pavimento	0	6,00	0,35	2,10	€ 1.445,00
			226,00		160,30	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2025

Zona: STRA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: VILLE E VILLINI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1350

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO**Stato di possesso e atto di provenienza**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] dal 18/04/2005 al 07/11/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di DOARDO CARLO, in data 18/05/2005, ai nn. 15939.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] dal 07/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di DORIA ROBERTO, in data 07/11/2007, ai nn. 401914/33586.



Identificativo corpo: Villetta a schiera su due piani fuori terra con garage e cortile esclusivo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stra (VE), via A. Manzoni 9 **Occupato da** [REDACTED]
 Note: In occasione del sopralluogo era presente il sig. [REDACTED], il quale ha dichiarato di essere nipote del conduttore. È stato esibito un contratto di locazione stipulato in data 23/07/2024 tra il locatore [REDACTED] e il conduttore [REDACTED], con decorrenza dal 23/07/2024 e scadenza al 23/07/2027. Il contratto prevede il rinnovo tacito, alle medesime condizioni, per ulteriori quattro (4) anni, salvo disdetta motivata da parte del locatore. Il canone annuo è pari a € 11.400, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di € 950 ciascuna. Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con protocollo n. 24072314582826437. Si precisa che il contratto di locazione è antecedente alla data del pignoramento. (VEDASI ALLEGATO)

RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro [REDACTED]
 Importo ipoteca: € 287.132,98; Importo capitale: € 143.566,49 in data 24/04/2017 ai nn. 13073/2202

- Ipoteca volontaria attiva a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 27.000; Importo capitale: € 15.000 ; A rogito di Doria Roberto in data 07/11/2007 ai nn. 401916

- Ipoteca volontaria attiva a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 423.000; Importo capitale: € 235.000 ; A rogito di DORIA ROBERTO in data 07/11/2007 ai nn. 401915

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ORGANA SPV SRL contro ██████████ Derivante da: atto giudiziario per Ufficiali Giudiziari di Venezia (VE) del 25/07/2025, rep.4986 iscritto/trascritto a Venezia in data 28/08/2025 ai nn. 30740/22528;

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: Nessuna.

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: 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:

Il Ctu per la determinazione del valore di mercato, si è riferito alla norma UNI 11612:2015 intitolata "Stima del valore di mercato degli immobili" che prevede:

- l'adozione degli Standard Estimativi Internazionali, Europei, Nazionali oltre alle Linee Guida ABI. Per standard si intende quell'insieme di regole che riguardano la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire allo scopo di stabilire le definizioni tecniche, i criteri valutativi applicabili, gli aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale nonché le norme guida di metodologia applicativa;



-l'applicazione in concreto di uno dei tre procedimenti di Market approach con ricerca di comparabili collocati nello stesso segmento di mercato del subject da stimare, o di Income approach oppure di Cost Approach.

Il procedimento di stima utilizzato dall'esperto stimatore è stato quello del Market Comparison Approach (MCA) che, rispetto alle semplici stime con metodo sintetico-comparativo monoparametrico, per le quali occorre effettivamente trovarsi in condizioni di totale ordinarietà e raffrontabilità tra il bene da stimare e quelli presi a confronto, ha il pregio di poter correggere eventuali "diversità" (da individuare mediante la scrupolosa scelta delle caratteristiche immobiliari) tra i beni presi a confronto (comparabili) ed il bene oggetto di stima (subject), mediante opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori/venditori nel segmento di mercato e sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto rilevati e l'immobile da valutare differiscono nell'ammontare. Inoltre, la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mirano a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche. Una volta scelte ed individuate le caratteristiche immobiliari, l'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame; tale aggiustamento è pari alla differenza tra gli ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica per il prezzo marginale della caratteristica considerata (il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica). Per ogni immobile di confronto, quindi, si calcola il prezzo corretto (adjusted price) che raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto; segue la sintesi valutativa (reconciliation) che riguarda tutti i prezzi corretti degli immobili di confronto, i quali rappresentano altrettanti valori di mercato dell'immobile da valutare.

Non si è scelta quindi la strada delle fonti dirette OMI in quanto questo tipo di fonti non permette di pervenire ad un valore oggettivo. La stima del valore di mercato secondo la disciplina estimativa è frutto di un approccio tecnico ben strutturato che differisce dall'utilizzo dei valori OMI, quale banca dati che costituisce una fonte di tipo indiretto. Le quotazioni OMI sono state visionate ed è stato tenuto conto della natura meramente indiziaria di tali dati che devono essere integrate dagli ulteriori criteri e griglie con i quali, generalmente si provvede alle valutazioni. (sentenza della Cassazione n. 3197 del 9 febbraio 2018; Suprema Corte di Cassazione ordinanza n.13992 del maggio 2019, ecc.)

E' stato quindi adottato il metodo comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale (MCA) con comparabili da offerta, apportando un deprezzamento per tenere conto dello sconto sul prezzo applicato in trattativa e apportando i dovuti adeguamenti alla stima (saggi di incremento per stato manutentivo, qualità, numero dei servizi, livello di piano, zona, ecc.). Sono stati rilevati dati, caratteristiche immobiliari e identificati i beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. Il sottoscritto ha tenuto conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.

Per quanto riguarda le superfici, la determinazione della superficie dello scoperto in uso esclusivo è stata determinata dalla planimetria catastale scalata, non essendo possibile il suo rilievo preciso in sede di sopralluogo.

8.2.2 Fonti di informazione:



Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consultazione valori immobiliari dichiarati, Dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare-Agenzia delle Entrate)
Borsino immobiliare, agenzie immobiliari locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI: Anno 2025 - Semestre 1 per la zona zona: Centrale/Capoluogo riporta valori per Ville e villini in stato normale da € 1.000mq a 1350/mq.

Valori Borsino immobiliare per Ville e Villini: minimo di € 1.227, massimo di € 1.588 (media 1.408 €/mq).

8.3.3 Valutazione corpi:

Villetta a schiera su due piani fuori terra con garage e cortile esclusivo. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 231.633,50.

I valori immobiliari sono stati stimati con il procedimento del MCA in applicazione degli standard europei e nazionali.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra e primo (SEL - Superficie esterna lorda-Principale)	134,00	€ 1.445,00	€ 193.630,00
scoperto esclusivo	3,90	€ 1.445,00	€ 5.635,50
garage	14,00	€ 1.445,00	€ 20.230,00
posto auto scoperto	4,20	€ 1.445,00	€ 6.069,00
poggiolo	2,10	€ 1.445,00	€ 3.034,50
portico	2,10	€ 1.445,00	€ 3.034,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.633,50
Valore Finale			€ 231.633,50
Valore corpo			€ 231.633,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 231.633,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 231.633,50
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta a schiera su due piani fuori terra con garage e cortile esclusivo	Abitazione di tipo civile [A2]	160,30	€ 231.633,50	€ 231.633,50



8.4.4 Adeguali e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 33.600,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

Villetta a schiera su due piani fuori terra con garage e cortile esclusivo

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 1.729,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 2.093,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 195.940,50

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Villetta a schiera su due piani fuori terra con garage e cortile esclusivo

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Effettuando una verifica dal sito venet-energia-edifici della Regione Veneto ed inserendo i dati catastali riferiti all'immobile pignorato, si è rilevata la presenza di un attestato di prestazione energetica numero 66060 del 2024 redatta dall'Ing. Giulia Iraci iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Vicenza al n.171. Tuttavia, non avendo a disposizione il codice "chiave", si è impossibilitati a reperire tale documento.

RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------



trova: **195.940,50€**

Data generazione:
18-01-2026 13:01

L'Esperto alla stima
Arch. Antonio Cacurio

