
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **200/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-05-2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. CARLO AZZOLINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto Unico

Esperto alla stima: ARCH. MAGDA PISCICELLI MAJORI
Codice fiscale: PSCMGD67A63L407Z
Studio in: SESTIERE SANTA CROCE 3 - 30135 VENEZIA
Telefono: 041 2413009
Fax:
E-mail: magdapiscicelli@gmail.com
PEC: magda.piscicelli@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Nuova Moglianese Gardigiano n. 35, Scorze' (VE), località Gardigiano, CAP 30037

Descrizione generica: Appartamento ubicato al 2° piano, con garage e scoperto comune, ubicato nel Comune di Scorzè (VE), località Gardigiano, in Via Nuova Moglianese Gardigiano n. 35, interno 5

Identificativo Lotto: Unico

Quota e tipologia del diritto

1/1 di – Piena proprietà –

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 121.800,00, importo capitale € 60.900,00, a rogito del notaio Alberto Berton di Mestre (VE) in data 19/11/2020, n. rep. 5485/4755, iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Padova, in data 25/11/2020 ai nn. 41386/7297. La spesa per la cancellazione ammonta a **€ 35,00**. Si acclude copia nella nota di iscrizione nn. 41386/7297 del 25/11/2020 (doc. 10).

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **ALBERTO BERTON** contro , derivante da decreto ingiuntivo, Importo ipoteca € 4.500,00, Importo capitale € 3.160,69, Giudice di Pace di Venezia in data 06/01/2024 ai nn. 319/2024, iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Padova, in data 24/01/2025 ai nn. 2505/437. La spesa per la cancellazione ammonta a **€ 294,00**. Si acclude copia della nota di iscrizione nn. 2505/437 del 24/01/2025 (doc. 11).

- Pignoramento a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro **TOFFOLUTTI CHRISTIAN**, derivante da verbale di pignoramento immobile, Corte d'Appello Venezia in data 18/08/2025 ai nn. 5087, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova, in data 24/09/2025 ai nn. 36389/25369. La spesa per la cancellazione ammonta a **€ 294,00**. Si acclude copia della nota di trascrizione nn. 36389/25369 del 24/09/2025 (doc. 12).

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 91.549,20**
cui si trova:



Sommario

Quesiti	pagg. 4, 5, 6
Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 7
Generalità dell'esecutato	pag. 7
Individuazione dei beni pignorati	pagg. 7, 8
Regolarità urbanistico edilizia	pagg. 8, 9
Descrizione degli immobili	pagg. 9, 10, 11
Stato di possesso e provenienza	pag. 11
Vincoli e oneri giuridici	pagg. 11, 12
Valutazione dei beni	pagg. 13, 14, 15
Elenco allegati	pagg. 15, 16
Schema identificativo dei beni	pag. 16



Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati**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 del-



lo 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 Scorze' (VE)
Località Gardigiano
 Via Nuova Moglianese Gardigiano n. 35, interno 5

Lotto Unico

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

In ordine a questo primo punto del quesito, la scrivente C.T.U., dall'esame del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, ha potuto constatare la presenza dei seguenti documenti, rientranti nella categoria di quelli previsti dall'art. 567, secondo comma, c.p.c.:

- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- certificato notarile redatto dal notaio Nicolò Tiecco di Perugia in data 29/09/2025, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Pertanto, la sottoscritta ritiene che la documentazione prodotta dall'esecutante sia completa rispetto alla formulazione dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., così come modificato dall'art. 2, terzo comma, lettera e, n. 25, della L. 14-5-2005 n. 80.

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:

Codice fiscale:

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Scorzè (VE) è emerso quanto segue:

- il signor , è residente a Scorzè (VE) in Via Moglianese Gardigiano n. 35, interno 5.

Si acclude il Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Scorzè (VE) in data 04/11/2025 (**doc. 1**).

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto al 2° piano, dotato di garage e scoperto comune, ubicato nel Comune di Scorzè (VE), località Gardigiano, Via Moglianese Gardigiano n. 35, interno 5.

L'unità immobiliare è inserita in un edificio costruito nella prima metà degli anni '70, avente in pianta forma a T, con struttura in calcestruzzo e muratura di tamponamento in mattoni di laterizio intonacata di colore verde.

L'ingresso comune, preceduto da un portico, e le scale sono rivestite in marmo, il parapetto di queste ultime è in ferro e corrimano in legno.

La recinzione dello scoperto comune è in conglomerato cementizio, il cancello pedonale e quello



carraio sono in ferro, lo scoperto comune è in ghiaia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni

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

Servizi offerti dalla zona: Piazza Giovanni Paolo II-Verde Pubblico, Parrocchia di San Donato in Gardigiano, Cimitero di Gardigiano, negozi di prima necessità, ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Venezia

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea 12E AVM

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **TOFFOLUTTI CHRISTIAN** – Piena proprietà

Codice Fiscale: TFFCRS76R19L736D

Identificazione al Catasto Fabbricati dell'appartamento:

Intestazione: Toffolutti Christian, foglio 23, particella 391, subalterno 18, indirizzo Via Nuova Moglianese Gardigiano n. 27, piano 2, Comune Scorzè, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita € € 298,25

Identificazione al catasto Fabbricati del garage:

Intestazione: Toffolutti Christian, foglio 23, particella 391, subalterno 7, indirizzo Via Nuova Moglianese Gardigiano n. 27, piano T, Comune Scorzè, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 mq, Rendita € € 21,07

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Lo stato di fatto degli immobili rilevato durante il sopralluogo corrisponde alle emergenze degli elaborati catastali. Si allegano in copia la visura catastale dell'abitazione (**doc. 2**), la visura catastale del garage (**doc. 3**), la planimetria catastale dell'abitazione (**doc. 4**), la planimetria catastale del garage (**doc. 5**) e l'estratto di mappa (**doc. 6**).

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2619

Intestazione: Maurizio Maurizio (ex Seno Luigi)

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di un nuovo fabbricato (n. 2 fabbricati)

Oggetto: nuova costruzione

Si acclude copia della Licenza di Costruzione n. 2619 rilasciata in data 28/12/1973 (**doc. 7**).



Numero pratica: 2953

Intestazione: Maurizio Maurizio

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: variante in corso lavori alla Licenza di Costruzione n. 2619

Oggetto: variante

Si acclude copia della Licenza di Costruzione n. 2953 rilasciata in data 11/09/1974, in variante alla Licenza di Costruzione n. 2619 rilasciata in data 28/12/1973 (**doc. 8**).

Numero pratica: 2953/B

Intestazione: Maurizio Maurizio

Tipo pratica: Permesso di Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione del fabbricato sito in località Gardigiano, Scorzè, Via Moglianese Vecchia

Oggetto: nuova costruzione

Si acclude copia del Permesso di abitabilità n. 2953/B rilasciato in data 11/07/1975 (**doc. 9**).

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Dall'esame degli elaborati grafici costituenti parte integrante degli atti autorizzativi, da un lato, e dall'esame dello stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo, dall'altro lato, si è potuto, altresì, accertare che la predetta unità residenziale non è conforme alle emergenze dei predetti elaborati, con la conseguenza che essa non è in regola sotto il profilo urbanistico-edilizio. Più precisamente è stata spostata la porta di accesso alla cucina ed è stata demolita la tramezza di separazione tra ingresso e soggiorno.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

In data 12/03/2026 la scrivente CTU ha intrattenuto colloquio con il tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scorzè, geom. Michieletto, al fine di sapere se le difformità riscontrate durante il sopralluogo fossero sanabili o meno e conoscere i relativi costi.

Le sopra descritte difformità sono sanabili presentando una CILA in sanatoria e qui di seguito si elencano i costi da sostenere:

- Diritti di segreteria per CILA	€ 59,00
- Sanzione amministrativa per modifiche interne	€ 1.000,00
- Competenze professionista	€ 1.000,00
CNPAIA 4%	€ 40,00

	€ 1.040,00
IVA 22%	€ 228,80

	€ 1.268,80

Pertanto, il costo complessivo per sanare le difformità riscontrate ammonta complessivamente a € **2.327,80** (€ 59,00 + € 1.000,00 + € 1.268,80).



4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto al 2° piano, dotato di garage e scoperto comune, ubicato nel Comune di Scorzè (VE), località Gardigiano, Via Moglianese Gardigiano n. 35, interno 5.

Descrizione e caratteristiche costruttive dell'edificio

L'unità immobiliare è inserita in un edificio costruito nella prima metà degli anni '70, avente in pianta forma a T, con struttura in calcestruzzo e muratura di tamponamento in mattoni di laterizio intonacata di colore verde.

L'ingresso comune, preceduto da un portico, e le scale sono rivestite in marmo, il parapetto di queste ultime è in ferro e corrimano in legno.

La recinzione dello scoperto comune è in conglomerato cementizio, il cancello pedonale e quello carroia sono in ferro, lo scoperto comune è in ghiaia.

L'edificio si eleva per 4 piani, piano terra, piano 1°, piano 2° e piano 3°.

Contesto

L'edificio è ubicato nel Comune di Scorzè, in località Gardigiano, Via Nuova Moglianese Gardigiano n. 35, a circa 7 km dal centro di Scorzè.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità residenziale risulta composta da:

- ingresso soggiorno di superficie netta di 24,50 mq;
- ripostiglio di superficie netta di 1,58 mq;
- cucina di superficie netta di 10,33 mq;
- disimpegno di superficie netta di 2,40 mq;
- camera di superficie netta di 12,72 mq;
- bagno di superficie netta di 5,15 mq;
- camera di superficie netta di 17,11 mq;
- poggiolo soggiorno di superficie di 5,10 mq;
- poggiolo cucina di superficie di 1,92 mq;
- garage di superficie netta di 12,18 mq.

L'altezza interna è di 2,67 m.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e i corpi radianti sono in alluminio, ad eccezione di quello del bagno che è costituito da scaldi salviette in acciaio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione costituito da un'unità interna (split) posta nel disimpegno della zona notte e da un'unità esterna (motocondensante) ubicata nel poggiolo della cucina.

I pavimenti sono in legno, mentre il pavimento ed il rivestimento delle pareti del bagno è in piastrelle di gres aventi formato 20x20 cm.

Le finestre sono in PVC "effetto legno" con vetro camera, di colore bianco all'interno, e le tapparelle sono in plastica.

La porta del disimpegno è scorrevole all'interno del muro, in legno laccata di colore bianco, la porta della cucina è anch'essa scorrevole all'interno del muro ed è in vetro. Tutte le altre porte sono a battente in legno.



Il portoncino d'ingresso è in legno (non blindato).

Il pavimento dei poggioli è in piastrelle di gres formato 10x20 cm ed i parapetti sono in ferro.

Il garage ha il pavimento in piastrelle di gres formato 30x30 cm ed è dotato di porta basculante in ferro.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è buono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle due unità immobiliari (abitazione e garage) la C.T.U. ha preso a riferimento i criteri contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE II – ALLEGATO n. 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". In particolare l'Allegato n. 2 del Manuale della Banca Dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98, che prevede per il caso in esame quanto segue: -muri interni e perimetrali computati per intero fino a 50 cm di spessore, muri in comunione 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interni all'unità immobiliare sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegato; per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) e P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo), la superficie complessiva è data dalla somma della superficie dei vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili. Pertanto, sulla scorta dei descritti criteri, si procede qui di seguito all'indicazione delle superfici nette di ogni singolo locale:

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Soggiorno	Sup. reale netta	65	24,50	1,00	24,50	€ 1.000,00
Ripostiglio	Sup. reale netta	4	1,58	1,00	1,58	€ 1.000,00
Cucina	Sup. reale netta	27.58	10,33	1,00	10,33	€ 1.000,00
Disimpegno	Sup. reale netta	6.41	2,40	1,00	2,40	€ 1.000,00
Camera	Sup. reale netta	33.96	12,72	1,00	12,72	€ 1.000,00
Bagno	Sup. reale netta	13.75	5,15	1,00	5,15	€ 1.000,00



Camera	Sup. reale netta	45.68	17,11	1,00	17,11	€ 1.000,00
Poggiolo soggiorno	Sup. reale netta	0	5,10	0,35	1,79	€ 1.000,00
Poggiolo cucina	Sup. reale netta	0	1,92	0,35	0,67	€ 1.000,00
Garage	Sup. reale netta	26.55	12,18	0,50	6,09	€ 1.000,00
			92,99		82,34	

La superficie netta equivalente è pari a 82,34 mq, mentre la superficie lorda è di 90,00 mq.

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

Proprietario: dal 19/11/2020 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita, a rogito del notaio Alberto Berton di Mestre (VE), in data 19/11/2020, n. rep. 5484/4754, trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Padova, in data 25/11/2020, ai nn. 41383/26691.

In data 11/03/2026 la scrivente CTU ha effettuato il sopralluogo dell'immobile ed ha potuto constatare che esso è occupato dal signor Christian Toffolutti in qualità di proprietario.

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 volontaria attiva a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 121.800,00, importo capitale € 60.900,00, a rogito del notaio Alberto Berton di Mestre (VE) in data 19/11/2020, n. rep. 5485/4755, iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Padova, in data 25/11/2020 ai nn. 41386/7297.

La spesa per la cancellazione ammonta a **€ 35,00.**

Si acclude copia nella nota di iscrizione nn. 41386/7297 del 25/11/2020 (doc. 10).

-Ipoteca giudiziale attiva a favore di **ALBERTO BERTON** contro derivante da decreto ingiuntivo, Importo ipoteca € 4.500,00, Importo capitale € 3.160,69, Giudice di Pace di Venezia in data 06/01/2024 ai nn. 319/2024, iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Padova, in data 24/01/2025 ai nn. 2505/437.

La spesa per la cancellazione ammonta a **€ 294,00.**

Si acclude copia della nota di iscrizione nn. 2505/437 del 24/01/2025 (doc. 11).

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro **TOFFOLUTTI CHRISTIAN**, derivante da verbale di pignoramento immobile, Corte d'Appello Venezia in data 18/08/2025 ai nn. 5087, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova, in data 24/09/2025 ai nn. 36389/25369.

La spesa per la cancellazione ammonta a **€ 294,00.**

Si acclude copia della nota di trascrizione nn. 36389/25369 del 24/09/2025 (doc. 12).

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: € 1.740,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.819,00

Millesimi di proprietà: 43,36 (40,46 appartamento + 2,9 garage)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: L'immobile è sprovvisto di ascensore e servo scala

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

Si acclude copia dell'esercizio ordinario 2025/2026 (doc. 13) e le tabelle millesimali (doc. 14).

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del Registro di Venezia;

Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scorzè;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari.

8.3.3

Nella presente relazione si adotta il seguente procedimento di stima:

- procedimento diretto o sintetico, fondato sull'utilizzo di valori di stima riportati su fonti di informazione, valori che vengono elaborati mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici.

La fonte di informazione, che la scrivente ha assunto per la stima, è la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce, per immobili aventi destinazione residenziale, ubicati nel Comune di Scorzè, località Peseggia-Gardigiano, tipologia "abitazioni civili" ed in uno stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra 1.050,00 €/mq e 1.350,00 €/mq. Tali valori si riferiscono alla superficie commerciale, che utilizza il parametro tecnico del metro quadro commerciale, parametro che considera la superficie dell'immobile al lordo delle superfici



occupate dai muri e pondera le superfici di eventuali vani accessori per specifici coefficienti convenzionali stabiliti dal mercato.

Ai predetti valori è necessario applicare dei coefficienti di differenziazione, che tengono conto delle specifiche caratteristiche che contraddistinguono l'immobile oggetto di stima.

Calcolo della superficie lorda dell'unità immobiliare

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva del garage, è pari a 90,00 mq.

In considerazione delle caratteristiche che contraddistinguono l'edificio, nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, nonché l'età dell'edificio, che supera i 50 anni, il valore che la scrivente ha preso come riferimento, è quello di € 1.050,00, valore compreso tra quelli sopra citati (1.050,00 €/mq - 1.350,00 €/mq).

Probabile valore medio di mercato: 90,00 mq x 1.050,00 €/mq = **€ 94.500,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	24,50	€ 1.000,00	€ 24.500,00
Ripostiglio	1,58	€ 1.000,00	€ 1.580,00
Cucina	10,33	€ 1.000,00	€ 10.330,00
Disimpegno	2,40	€ 1.000,00	€ 2.400,00
Camera	12,72	€ 1.000,00	€ 12.720,00
Bagno	5,15	€ 1.000,00	€ 5.150,00
Camera	17,11	€ 1.000,00	€ 17.110,00
Poggiolo soggiorno	1,79	€ 1.000,00	€ 1.790,00
Poggiolo cucina	0,67	€ 1.000,00	€ 670,00
Garage	6,09	€ 1.000,00	€ 6.090,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 94.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	82,34 mq	90,00 mq	€ 94.500,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 2.327,80



Costi di cancellazione oneri e formalità:

Lotto Unico

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

Totale costi di cancellazione: € 623,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 91.549,20**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Lotto Unico
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Poiché nel caso di specie, gli immobili sono intestati per la quota di 1/1 al signor **TOFFOLUTTI CHRISTIAN**, gli interi immobili sono oggetto di valutazione di stima, cosicché non ricorre l'ipotesi di cui a questo profilo del quesito.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1) Certificato contestuale di Residenza e Stato famiglia;
- 2) Visura catastale dell'abitazione;
- 3) Visura catastale del garage;
- 4) Planimetria catastale dell'abitazione;
- 5) Planimetria catastale del garage;
- 6) Estratto di mappa;
- 7) Copia della Licenza di Costruzione n. 2619 rilasciata in data 28/12/1973;
- 8) Copia della Licenza di Costruzione n. 2953 rilasciata in data 11/09/1974, in variante alla Licenza di Costruzione n. 2619 rilasciata in data 28/12/1973;
- 9) Copia del Permesso di abitabilità n. 2953/B rilasciato in data 11/07/1975;
- 10) Copia nella nota di iscrizione nn. 41386/7297 del 25/11/2020;



- 11) Copia della nota di iscrizione nn. 2505/437 del 24/01/2025;
- 12) Copia della nota di trascrizione nn. 36389/25369 del 24/09/2025;
- 13) Copia dell'esercizio ordinario 2025/2026 (dal 01/06/2025 al 31/05/2026);
- 14) Copia tabelle millesimali;
- 15) Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro

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

Lotto	Unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 di – Piena Proprietà
Identificativo catastale	<u>Identificazione al Catasto Fabbricati dell'abitazione:</u> , foglio 23, particella 391, subalterno 18, indirizzo Via Nuova Moglianese Gardigiano n. 27, piano 2, Comune Scorzè, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita € € 298,25 <u>Identificazione al Catasto Fabbricati del garage:</u> N, foglio 23, particella 391, subalterno 7, indirizzo Via Nuova Moglianese Gardigiano n. 27, piano T, Comune Scorzè, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 mq, Rendita € € 21,07
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 91.549,20

Venezia, 12 marzo 2026

L'Esperto alla stima
Arch. Magda Piscicelli Majori

