
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Mediobanca Premier S.p.A**

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **289/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-06-2026 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr. CARLO AZZOLINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - appartamento con autorimessa

Esperto alla stima: Arch. Margherita Maggiolo
Codice fiscale: MGGMGH65R45L736I
Studio in: Via Aleardi 41 - 30172 Mestre Venezia
Telefono: 0412381016
Email: margheritamaggiolo@guarinonimaggiolo.it
Pec: margherita.maggiolo@archiworldpec.it



Sommario

RIASSUNTO DI PERIZIA	pg.	03
ELENCO QUESITI	pg.	05
PREMESSA	pg.	07
QUESITO n.1 – completezza documentazione	pg.	08
QUESITO n.2 – generalità esecutato	pg.	08
QUESITO n.3 – individuazione beni pignorati e esecutati	pg.	08
QUESITO n.4 – regolarità urbanistica ed edilizia	pg.	10
QUESITO n.5 – stato di possesso e provenienza	pg.	18
QUESITO n.6 – vincoli ed oneri giuridici	pg.	18
QUESITO n.7 – spese fisse di gestione	pg.	20
QUESITO n.8 – valutazione complessiva dei beni	pg.	21
QUESITO n.9 – quota indivisa	pg.	24
QUESITO n.10 - allegati	pg.	24
QUESITO n.11 – regime fiscale della vendita	pg.	25
QUESITO n.12 - schema identificativo dei beni	pg.	26



Riassunto Perizia

Bene: Via Gardone n.2 - Spinea (VE) - 30038

Descrizione generica: appartamento piano terzo con garage

Identificativo Lotto: 001 - appartamento con autorimessa

Corpo A appartamento: Spinea (VE) CAP: 30038 frazione: presso Villaggio dei Fiori, Via Gardone n.2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugata alla data del decesso

Ulteriori informazioni sul debitore: deceduta il 29 04 2021 risultava alla data del decesso di stato civile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: ATTO PER CAUSA DI MORTE Rinuncia ad azione di riduzione; A rogito di notaio GASPAROTTI ALBERTO di Mestre VE in data 21/06/2021 ai nn. 34979/19929; trascritto a Venezia in data 01/07/2021 ai nn. 24280/17700; SI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED], NELLA SUA QUALITA' DI LEGITTIMARIO PRETERMESSE NELLA SUCCESSIONE IN MORTE DEL CONIUGE SIGNORA [REDACTED] [REDACTED], CONSAPEVOLE DEL CONTENUTO DEL TESTAMENTO PUBBLICATO CON ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO ALBERTO GASPAROTTI DI MESTRE IN DATA 9 GIUGNO 2021 REP. N.34949/19910, REGISTRATO A VENEZIA IL 10.6.2021 AL N.14986/1T E DELLE AZIONI DA ESSO ESERCITABILI A PROPRIA TUTELA, HA PRESTATO TOTALE ADESIONE E ACQUIESCENZA ALLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE SOPRA RIPORTATE, HA RINUNZIATO IN MODO DEFINITIVO E IRREVOCABILE A OGNI AZIONE DI IMPUGNATIVA DEL TESTAMENTO E/O DI RIDUZIONE DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE NONCHE' A OGNI ECCEZIONE O RISERVA NEI CONFRONTI DEI BENEFICIARI DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE SIGNORI DEL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED], NATO A GONDAR (ETIOPIA) IL GIORNO 26 GIUGNO 1999, FIGLIO DELLA DE CUIUS, E DEL SIGNOR [REDACTED] ALESSANDRO FRATELLO DELLA DE CUIUS, CHE RICONOSCE PERTANTO QUALI UNICI AVENTI TITOLO ALL'EREDITA' DI CUI TRATTASI.

si cita dalla Nota:

unità negoziale n.1 in via Gardone 2 Spinea (VE): immobile n.1 abitazione di tipo civile in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.30; immobile n.2 : autorimessa in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.42

la sig.ra [REDACTED] è deceduta il 29/04/2021 Curatore dell'eredità giacente avv.to Giovanni Battista Sartor .

- Ipoteca volontaria cancellata il 28/11/2013 a favore di BANCA FIN-ECO S.P.A contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 324000; Importo capitale: € 162.000; A rogito di Notaio Bartolucci Stefano in data 22/01/2004 ai nn. 9994; Iscritto a Venezia in data 28/01/2004 ai nn. 3025/663; Note: unità negoziale n.1 in via Gardone 2 Spinea (VE): immobile n.1 abitazione di tipo civile in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.30; immobile n.2 : autorimessa in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.42.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CHEBANCA! S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 187500; Importo capitale: € 125000; A rogito di Notaio Nazari Alessandro in data 25/10/2013 ai nn. 1661/1176; Iscritto a Venezia in data 04/11/2013 ai nn.



28947/4242; Note: unità negoziale n.1 in via Gardone 2 Spinea (VE): immobile n.1 abitazione di tipo civile in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.30; immobile n.2: autorimessa in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.42

- Pignoramento a favore di Mediobanca Premier S.p.A contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia in data 25/10/2024 ai nn. 6788 trascritto a Venezia in data 22/11/2024 ai nn. 40144/29747; L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 103.763,28 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. SI PRECISA CHE LA SIG. RA [REDACTED] [REDACTED] E' DECEDUTA IL 29.04.2021 E CHE LA SUA EREDITA' E' STATA DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DELL'AVV. GIOVANNI BATTISTA SARTOR, CON STUDIO IN PIAZZA FERRETTO 80 - VENEZIA, A CUI IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 90.615,69**



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 esplicitando 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 insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori 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

Io sottoscritta arch. Margherita Maggiolo, con studio in Mestre Venezia, Via A. Aleardi 41, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n.2002, iscritta nell'elenco nazionale dei CTU del Tribunale al n.147, in data 17/02/2025 ricevevo notifica della nomina quale stimatore dei beni appresi alla citata E.I.289/2024 dal Giudice per le Esecuzioni dott.ssa S.Pitinari

In data 28/07/2025 prestavo giuramento.

Il G.E. fissava il termine per la redazione ed il deposito dell'elaborato peritale nel 30 esimo giorno antecedente all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. nonché ex art.600 c.p.c al 28/10/2025 In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, effettuato il primo accesso con il custode nominato, ho successivamente provveduto ad ispezionare il compendio immobiliare pignorato a mezzo sopralluogo del 05/03/2026, organizzato a sgombero avvenuto delle masserizie abbondante nell'unità, e ad eseguire le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, nonché ad effettuare ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale commerciale dei beni appresi alla procedura. Depositavo infine l'elaborato nei termini assegnati dal Giudice.

Assunzioni preliminari: con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che sono escluse, dalla trattazione a seguire:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale.
- analisi afferenti le strutture degli immobili, delle parti comuni, dei sottosuoli su cui i beni insistono.



Beni in Spinea (VE)
Località/Frazione
Via Gardone n.2

Lotto: 001 - appartamento con autorimessa

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: ■■■■■■ Ulteriori informazioni sul debitore: deceduta il 29 04 2021 risultava alla data del decesso di stato civile Coniugata - Coniuge ■■■■■■ ■■■■■■

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene è sito in un quartiere residenziale periferico, nato tra gli anni '60 e '70, eterogeneo dal punto di vista sociale, ad alta densità abitativa, con numerosi edifici e servizi commerciali e pubblici che lo rendono piuttosto autosufficiente, ben servito dai mezzi pubblici. Vi sono diversi edifici ERP di notevoli dimensioni. La P.A. è attiva nel quartiere con iniziative culturali, sociali, ecologiche.

Caratteristiche zona: residenziale popolare.

Area urbanistica: B - totalmente/parzialmente edificata 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: scuole primaria secondaria e dell'infanzia (nel raggio di 500 m.), supermercato (a 300 m.), farmacia (a 300 m.), negozi vicinali, pasticceria, edicola, centro sportivo (compresi nel raggio di 500 m.)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: laguna, riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Venezia, Ville Venete.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus Villaggio dei Fiori in immediata prossimità, stazione ferroviaria di Spinea a 2,5 km, aeroporto Marco Polo a 17 km., stazione ferroviaria di Mestre a 7 km.



Identificativo corpo: A appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spinea (VE) CAP: 30038 frazione: presso Villaggio dei Fiori, Via Gardone n.2 con garage doppio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugata alla data - Ulteriori informazioni sul debitore: deceduta il 29 04 2021 risultava alla data del decesso di stato civile Coniugata - Coniuge [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 761, subalterno 30, indirizzo Via Gardone n.2, piano T-3-4, comune Spinea, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 107mq totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 387,34

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE del 18/10/1995 in atti dal 15/04/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E CLASSAMENTO (n. 18400.1/1995) Annotazioni: SCHEDA 18415/95

Derivante da: Atto del 22/01/2004 Pubblico ufficiale BARTOLUCCI nata a VENEZIA (VE) il 31/12/1963 STEFANO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 9993 - COMPRAVENDITA

Confini: a nord est ed ovest affaccio su scoperto comune. A sud vano scala e unità residenziale al sub.29 di terzi.

Note: particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Spinea Foglio 8 Particella 761

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 761, subalterno 42, indirizzo Via Gardone, piano T, comune Spinea, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 26 mq, rendita € 45,45€

Derivante da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/10/1995, prot. n. 000018425

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nel foro porta di accesso alla cucina collocato in altro divisorio. Difformità nella lunghezza del box auto.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale in aggiornamento
variazione catastale n.2: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: presso l'Agenzia delle Entrate non risulta depositato l'elaborato planimetrico ed il relativo accertamento unità



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato di tipo popolare 12 abitazione +3 negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1966 al n. di prot. 280

Abitabilità/agibilità in data 10/10/1968 al n. di prot. 116

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria l.47/85 e s.m.i.

Per lavori: Ampliamento fabbricato con aumento di volume

Oggetto: sanatoria per ampliamento

Presentazione in data 17/05/1995 al n. di prot. 5237

Rilascio in data 30/10/1995 al n. di prot. 443

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria l.47/85 e s.m.i.

Per lavori: modifiche interne ed esterne

Oggetto: sanatoria opere non valutabili s/v

Presentazione in data 17/02/1995 al n. di prot. 5237

Rilascio in data 25/11/1995 al n. di prot. 475

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ripristino pavimentazione esterna esistente

Presentazione in data 07/10/1994 al n. di prot. 27210 domanda 503

Rilascio in data 28/01/1995 al n. di prot. 29

Numero pratica: 16036

[REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio Attività ai sensi art.2 comma 60 Legge 662/1996 e s.m.

Per lavori: opere di allacciamento alla pubblica fognatura nera consortile

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/05/2000 al n. di prot. 16036

NOTE: Lavori eseguiti in ottemperanza dell'ordinanza dirigenziale 195/197 del 3 febbraio 2000. Lavorazioni asseverate e collaudate dal Tecnico Comunale. In data 15 settembre 1998 l'ACM azienda consorzio del mirese comunica al Comune di Spinea ufficio ambiente relativamente agli allacciamenti su ordinanza che "in relazione alla procedura per l'allacciamento dei privati alla

Pag. 10

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



fognatura pubblica su ordinanza dei sindaci approvata da questa azienda si precisa che qualora il progetto di allacciamento corrisponda alle modalità tecniche di esecuzione dei lavori e al tipo di materiali da impiegarsi come illustrato nell'opuscolo dato all'azienda e allegato la stessa ordinanza sia da considerarsi idoneo e quindi approvato dall'ACM"

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusura foro porta cucina e spostamento apertura in altro divisorio con accesso dal soggiorno. Profondità box auto difforme rispetto alla pianta catastale (la pianta catastale non è quotata, la difformità è stata rilevata confrontando il rilievo con la misurazione grafica della pianta catastale corrispondente al grafico di condono)

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

pratica edilizia in sanatoria (cila) diritti, sanzioni e spese tecniche: € 4.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Note: l'importo sopra indicato si intende comprensivo della sanzione e delle spese tecniche forfettariamente definite dalla consuetudine, non essendo vigente alcun tariffario per il calcolo delle competenze per incarichi di tipo privato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DELIBERAZIONE N. 8 DEL 06/04/2018
Zona omogenea:	zona B rif.art 27 NTO- zona di degrado rif.art.6 NTO
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 Zone "B" 1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. 2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale. 3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni: a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq; b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto



	edilizio; 4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria. 5. E' ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,80 mq/mq. 6. Nei lotti liberi residui non edificati, individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi: R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville; R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole; R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini. 7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione delle aree comprese nei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6 e nei perimetri dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini, con le precisazioni di cui ai commi successivi. 8. (comma abrogato)11. 9. In queste zone il raggio minimo, di cui alla lettera p) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 3,00. 10. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.1.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice
--	--



territoriale della zona è fissato in 0,9 mq/mq. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire gli standard minimi di cui al successivo art. 31, con le modalità ivi previste. 11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 7. 12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13. 13. In presenza di più lotti liberi edificabili, serviti da viabilità di progetto, il Comune attraverso convenzione, porrà a carico delle ditte richiedenti la realizzazione della viabilità stessa. 14. In caso di interventi di ristrutturazione, anche parziale, e/o nuova edificazione, l'intervento dovrà garantire che almeno il 30% della superficie del lotto non sia impermeabilizzata; nel caso in cui la stessa venga destinata a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

Art. 6 Limiti di distanza per gli interventi a completamento del limite di inviluppo nelle zone di degrado. 1. Nei casi di ampliamento e/o sopraelevazione a completamento del limite di inviluppo degli edifici esistenti all'interno delle zone B e C1 classificate come "zone di degrado" nella tav. 13.1.2, è fissata una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nel rispetto di quanto previsto dal d. m. 1444/1968. 2. (abrogato). 3. (abrogato). 4. Nei casi di ampliamento e/o sopraelevazione è fissata una distanza minima di ml. 5,00 dai confini di proprietà, ovvero è ammessa la costruzione a confine se preesiste una parete o porzione di parete legittimata in aderenza e non finestrata (l'edificazione però in tal caso non potrà superare in pianta e in altezza i limiti della sagoma dell'esistente legittimato). Qualora non vi siano preesistenze o in caso di superamento dei limiti della sagoma dell'eventuale edificio preesistente a confine, l'eventuale costruzione a distanza inferiore di 5,00 m dal confine o a confine potranno essere realizzate solo con atto registrato e trascritto del confinante, sempre e comunque nel rispetto della normativa sul rispetto delle distanze tra pareti finestrate di



	cui al D.M. 1444/1968. 5. (abrogato). 6. (abrogato).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mq/mq max 220 s.n.p. o 0,9 mq/mq in caso di piano di recupero
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Il fabbricato condominiale ha sedime a forma di C, collocato all'angolo Via Gardone /Viale San Remo. Fa parte di un gruppo di fabbricati isolati, piccoli condomini coevi, a tre o quattro piani fuori terra, costruiti alla fine degli anni 60. Sono condomini attenzionati dalla P.A. in quanto bisognosi di interventi di rinnovo. Si accede ad un vano scala condominiale a sud, da Via Gardone, strada chiusa (che si prolunga con un camminamento solo pedonale sino a via Martiri della Libertà), attraversando una fascia asfaltata di proprietà comune su cui affacciano alcuni box auto.

Al piano terra sotto la prima rampa di scale vi è il locale contatori e, da altro accesso direttamente dall'esterno, a nord dello scoperto comune che circonda il fabbricato, si accede alla centrale termica dell'impianto di riscaldamento condominiale. Il fabbricato non è dotato di ascensore ma la scala, a due rampe parallele è ampia e dotata di servo scala. Le parti comuni comprendono anche il lastrico solare. Al piano terzo in corrispondenza del pianerottolo vi sono gli ingressi a tre unità distinte. L'unità oggetto di perizia è a nord, con triplice affaccio a ovest nord ed est. L'appartamento è dotato di un vano ingresso, un soggiorno con poggiolo a nord ed una cucina con affaccio a est. La zona notte è nettamente separata, vi è un disimpegno su cui affacciano tre ampie camere, un unico bagno, finestrato, ed infine un ripostiglio. Gli spazi sono ampi compresi i disimpegni e l'ingresso.

Al piano terra vi è il garage con comodo accesso dallo scoperto comune. Il garage ha metratura doppia rispetto ad un box tradizionale, con forma rettangolare allungata e stretta per il posizionamento eventuale di due auto in linea. Ha un'altezza interna superiore a m.3.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Stato Civile: coniugata alla data del decesso



Ulteriori informazioni sul debitore: deceduta il 29 04 2021 risultava alla data del decesso di stato civile
Coniugata - Coniuge [REDACTED] [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 130,90

E' posto al piano: **terzo**

L'edificio è stato **costruito nel: tra il 1966 ed il 1968**

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

ha un'altezza utile interna di circa m. 295

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. /

Stato di manutenzione generale del condominio: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risale alla fine degli anni 60 e la sua età è visibile nelle caratteristiche architettoniche e nelle finiture esterne.

L'amministrazione condominiale non segnala lavorazioni di manutenzione straordinaria necessariamente programmate nel breve periodo.

Il 27/03/2026 l'assemblea condominiale non approva il preventivo sottoposto in tre diverse soluzioni per lavori straordinari di rifacimento della terrazza, l'amministratore verbalizza che provvederà dove necessario alle riparazioni urgenti ed indifferibili fino ad accordo da parte dell'assemblea (verbale allegato doc.44)

Stato di manutenzione generale dell'unità pignorata: scarso

L'unità immobiliare pignorata oggetto di perizia è bisognosa di intervento di ristrutturazione per quanto riguarda gli impianti, il servizio igienico, le finiture, i serramenti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: pietra condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: misti Note: dato tratto dalla "denuncia di esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice od armato" indirizzate alla prefettura di Venezia il 30 gennaio 1967
Travi	materiale: c.a. Riferito limitatamente a: luce massima 3,50 Note: dato tratto dalla "denuncia di esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice od armato" indirizzate alla prefettura di Venezia il 30 gennaio 1967

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a una o due ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: laterizi rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: palladiana in marmo condizioni: da mantenere Riferito limitatamente a: in tutti i locali escluso bagno e cucina dove la pavimentazione è ceramica
Portone di ingresso	tipologia: a una anta materiale: alluminio e vetro accessori: senza



maniglione antipanico condizioni: **buone**

Portone di ingresso	tipologia: a una anta materiale: blindata con pannello in legno condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna condominiale rivestimento: marmo condizioni: buone Note: dotate di parapetto in ferro verniciato e legno. Dotate di servoscala
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non noto
Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: split conformità: non disponibile Note: da demolire
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma Note:
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: condotta pubblica ispezionabilità : sufficiente conformità: con asseverazione di collaudo Riferito limitatamente a: descrizione tratta dal doc.32 allegato Note: si rimanda al doc.33 dichiarazione ACM per allaccio su ordinanza
Gas	tipologia: da cucina condizioni: non verificabile conformità: non disponibile
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa ed in alluminio conformità: certificato non disponibile Note: condizioni verificabili solo a vista



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I terrazzi comunicanti con i vani principali e con vani accessori sono calcolati nella misura del 30% sino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente. la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

Le pertinenze esclusive accessorie sono computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i locali principali o accessori, del 25% negli altri casi. Per quanto riguarda il computo delle pertinenze esclusive e di ornamento: Balconi terrazzi e similari qualora comunicanti con i vani principali o accessori nella misura del 30% fino a 25 mq, del 10% per la quota eccedente. Qualora non siano comunicanti con i vani principali o accessori in misura de 15% della superficie fino a 25 mq, del 5% oltre.

Si è ritenutto che i box auto anche se con accesso separato dall'abitazione debbano essere valutati in misura de 50%.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione. Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie residenziale	sup lorda di pavimento	0	102,00	1,00	102,00	€ 1.250,00
terrazzino	sup lorda di pavimento	0	3,90	0,30	1,17	€ 1.250,00
box auto	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,50	12,50	€ 1.250,00
			130,90		115,67	



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

per diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni **proprietario ante ventennio** In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Bartolucci Stefano, in data 22/01/2004, ai nn. 9993/1199; trascritto a Venezia, in data 28/01/2004, ai nn. 3021/1889. Note: unità negoziale n.1 in via Gardone 2 Spinea (VE): immobile n.1 abitazione di tipo civile in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.30; immobile n.2: autorimessa in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.42

la sig.ra [REDACTED] è deceduta il 29/04/2021

Stante la mancata accettazione dell'eredità da parte dei chiamati con provvedimento del 10 maggio 2024 il Tribunale di Venezia Sezione Volontaria Giurisdizione G. Dottor Paolo Filippone R.G. 2656/2024 a dichiarato giacente l'eredità della mutuataria nominando Curatore dell'eredità giacente avv.to Giovanni Battista Sartor, nato in Dolo Venezia il 5 giugno 1980 con Studio in 30174 Venezia Piazza Ferretto n.80

Identificativo corpo: A appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spinea (VE), Via Gardone n.2 con autorimessa - **Libero**

Note: al sopralluogo le due unità immobiliari si presentavano libere da persone arredi e masserizie

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:

- Descrizione onere: ATTO PER CAUSA DI MORTE Rinunzia ad azione di riduzione; A rogito di notaio GASPAROTTI ALBERTO di Mestre VE in data 21/06/2021 ai nn. 34979/19929; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/07/2021 ai nn. 24280/17700; SI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED], NELLA SUA QUALITA' DI LEGITTIMARIO PRETERMESSE NELLA SUCCESSIONE IN MORTE DEL CONIUGE SIGNORA [REDACTED] [REDACTED], CONSAPEVOLE DEL CONTENUTO DEL TESTAMENTO PUBBLICATO CON ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO ALBERTO GASPAROTTI DI MESTRE IN DATA 9 GIUGNO 2021 REP. N.34949/19910, REGISTRATO A VENEZIA IL 10.6.2021 AL N.14986/1T E DELLE AZIONI DA ESSO ESERCITABILI A PROPRIA TUTELA, HA PRESTATO TOTALE ADESIONE E ACQUIESCENZA ALLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE SOPRA RIPORTATE, HA RINUNZIATO IN MODO DEFINITIVO E



IRREVOCABILE A OGNI AZIONE DI IMPUGNATIVA DEL TESTAMENTO E/O DI RIDUZIONE DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE NONCHE' A OGNI ECCEZIONE O RISERVA NEI CONFRONTI DEI BENEFICIARI DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE SIGNORI DEL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED], NATO A GONDAR (ETIOPIA) IL GIORNO 26 GIUGNO 1999, FIGLIO DELLA DE CUIUS, E DEL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED] 1973, FRATELLO DELLA DE CUIUS, CHE RICONOSCE PERTANTO QUALI UNICI AVENTI TITOLO ALL'EREDITA' DI CUI TRATTASI.

Si cita:

unità negoziale n.1 in via Gardone 2 Spinea (VE): immobile n.1 abitazione di tipo civile in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.30; immobile n.2: autorimessa in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.42

la sig.ra [REDACTED] è deceduta il 29/04/2021

Curatore dell'eredità giacente avv.to Giovanni Battista Sartor.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria cancellata** il 28/11/2013 a favore di BANCA FIN-ECO S.P.A contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 324.000; Importo capitale: € 162.000; A rogito di Notaio Bartolucci Stefano in data 22/01/2004 ai nn. 9994; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/01/2004 ai nn. 3025/663; Note: unità negoziale n.1 in via Gardone 2 Spinea (VE): immobile n.1 abitazione di tipo civile in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.30; immobile n.2: autorimessa in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.42

- **Ipoteca volontaria attiva a favore di CHEBANCA! S.P.A.** contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 187.500; Importo capitale: € 125.000; A rogito di Notaio Nazari Alessandro in data 25/10/2013 ai nn. 1661/1176; **Isritto a Venezia in data 04/11/2013 ai nn. 28947/4242;** Note: unità negoziale n.1 in via Gardone 2 Spinea (VE): immobile n.1 abitazione di tipo civile in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.30; immobile n.2: autorimessa in Comune di Spinea fg.8 part.761 sub.42

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di Mediobanca Premier S.p.A** contro [REDACTED] n. [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare ; A rogito di ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia in data 25/10/2024 ai nn. 6788 **trascritto a Venezia in data 22/11/2024 ai nn. 40144/29747;** L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 103.763,28 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. SI PRECISA CHE LA SIG. RA [REDACTED] [REDACTED] E' DECEDUTA IL 29.04.2021 E CHE LA SUA EREDITA' E' STATA DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DELL'AVV. GIOVANNI BATTISTA SARTOR, CON STUDIO IN PIAZZA FERRETTO 80 - VENEZIA , A CUI IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO . SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO..

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:

€1.055,00 per 2024-2025; €935,00 preventivo 2025-2026.

Consumi riscaldamento -2024-2025: 455,00 € con unità disabitata

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

403,88 € da 2024/2025 al 30/09/2025 oltre a:

510,03€ (ovvero 85,05€ x 6) da 31/10/2025 a 31/03/2026

Millesimi di proprietà: 65,32

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - Il vano scala è dotato di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: presenza di servo scala. E' a servizio solo di una parte dei condomini

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

Avvertenze ulteriori: /



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, in considerazione di quanto accertato, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa parametrica semplificata. Sono stati valutati gli andamenti generali della richiesta nel mercato immobiliare nel Comune di Spinea, con riferimento alla tipologia edilizia abitativa in esame. Si è proceduto nello specifico attraverso il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà presenti sul mercato o recentemente compravenduti, l'analisi dei borsini ufficiali nella letteratura di settore e dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

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

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Ufficio tecnico di Spinea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Gli osservatori del mercato immobiliare offrono le seguenti valutazioni per i fabbricati residenziali e le autorimesse:

- **borsinommobiliare.it** a luglio 2025 presenta i seguenti valori minimo/medio/massimo per abitazioni in stabili di prima fascia 1.443,00€/1.657,00€/1.871,00€, in fascia media 1.204,00€/1.414,00€/1.625,00€, in seconda fascia 1.032,00€/1.185,00€/1.625,00€. I box auto sono valutati nella medesima fonte con valori minimo/medio/massimo di 626,00€/mq/727,00€/mq/828€/mq, all'interrogazione del 2026 i valori risultano confermati
- **mercato-immobiliare.info**, secondo l'osservatorio al primo agosto 2025 sono presenti 502 annunci immobiliari di cui 467 in vendita con un indice complessivo di 18 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2130 € al mq) è di circa il 9% inferiore alla quotazione media regionale (pari a 2.355€/mq) ed è anche di circa il 30% inferiore la quotazione media provinciale (3.085,00€/mq) il prezzo degli appartamenti a Spinea relativamente disomogeneo in tutta la cittadina anche se nel 60% dei casi è compreso tra il 1.260,00 € mq e 2.950,00 € mq. L'osservatorio conferma per il 2026 un trend in leggera crescita (1,21% negli ultimi tre mesi febbraio/marzo/aprile)
- sul borsino di **Requot.com** le valutazioni per Spinea Via Gardone si riassumono per abitazioni di tipo economico minimo/massimo 1.080,00€/mq/1.620,00€/mq, per abitazioni civili 1.170,00€/1.485,00€/mq., nel 2026 per abitazioni di tipo economico i valori sono 1200,00/1800,00€/mq e per civili 1.300,00/1.650,00/mq
- per il **borsino caasa.it** Il prezzo richiesto in media in tutta la città degli appartamenti in vendita è attualmente pari a 2.130 €/mq ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.425 €/mq e 2.950 €/mq. La zona OMI B1 (CAPOLUOGO) è la meno costosa;

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

l'interrogazione alla **Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - valori OMI:**

per il **2° semestre 2024:**

- abitazioni civili stato normale min/max 1.050,00€/mq/1400,00€/mq: stato ottimo min/max



1.600,00€/mq/2050,00€/mq
- abitazioni di tipo economico stato normale min/max 950,00€/mq/1.300,00€/mq: stato ottimo min/max 1.400,00€/mq/1.950,00€/mq
l'interrogazione per il **1° semestre 2025** riporta i medesimi valori del secondo semestre 2024.
Nel **2° semestre 2025** le quotazioni sono leggermente salite solo per quanto riguarda i valori minimi:
- abitazioni civili stato normale min/max 1.100,00€/mq/1400,00€/mq: stato ottimo min/max 1.650,00€/mq/2050,00€/mq
- abitazioni di tipo economico stato normale min/max 100,00€/mq/1.300,00€/mq: stato ottimo min/max 1.450,00€/mq/1.950,00€/mq suddette valutazioni sono confermate nell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2026 confermando dunque un andamento stabile dei valori;

Altre fonti di informazione:
- professionisti del settore che operano nel Comune di Spinea.
- Offerte sul mercato nel periodo di redazione della perizia.
- **Compravendite effettuate nel 2022 e 2025** di immobili in prossimità e nello stesso condominio ove è sita l'unità oggetto di perizia, ed in particolare trascrizioni presso la Conservatoria di Venezia:
R.P.29311 R.G.40442 del 13/11/2025,
R.P.32932 R.G.45335 del 17/12/2025,
RP11475 RG15684 del 08/05/2025

Infine si è considerato il **provvedimento 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle Entrate: "disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo uno comma 307 della legge 27 dicembre 2006 numero 296 legge finanziaria 2007"** secondo il quale si calcola, applicando i valori omi del primo semestre 2026:
valore unitario= val omi min.+(val omi max- val omi min) x K
 $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,50$
dove: K1 taglio superficie = 0,5 per superficie oltre 70 mq fino a 120 mq
K2 livello di piano = 0,5 per piano intermedio
valore unitario = 1.000,00 €/mq +(1.300,00 €/mq- 1.000,00 €/mq)x 0,50= 1.150,00 €/mq;

8.3.3Valutazione corpi:

A appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.211,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie residenziale	102,00	€ 1.250,00	€ 127.500,00
terrazzino	1,17	€ 1.250,00	€ 1.462,50
box auto	12,50	€ 1.250,00	€ 15.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.587,50
stato manutenzione detrazione del 30.00%			€ -43.376,25
Valore Finale			€ 101.211,25
Valore corpo			€ 101.211,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.211,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.211,25
Valore di stima			€ 0,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	115,67	€ 101.211,25	€ 101.211,25

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.060,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: /

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A appartamento

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Altra limitazione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 90.615,69
NOTA:
Non sono detratti i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli
Non sono detratte le spese condominiali dovute

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A appartamento
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: /

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ANAGRAFICI

- doc.01 [redacted] certificato di morte
- doc. 02 [redacted] certificato di stato famiglia
- doc. 03 [redacted] verifica codice fiscale

CONSERVATORIA

- doc.04 ISCRIZIONE CONTRO NOTA del 04 11 2013 - Registro Particolare 4242 Registro Generale 28947
- doc. 05 ISCRIZIONE CONTRO NOTA del 28 01 2004 - Registro Particolare 663 Registro Generale 3025 Pubblico ufficiale BARTOLUCCI STEFANO Repertorio 9994 del 22 01 2004
- doc.06 TRASCR. REG. PART. 1889 2004 SU VENEZIA - NOTA
- doc.07 TRASCRIZIONE NOTA del 01 07 2021 - Registro Particolare 17700 Registro Generale 24280)
- doc.08 TRASCRIZIONE NOTA del 22 11 2024 - Registro Particolare 29747 Registro Generale 40144

CATASTO

- doc.09 estratto mappa con individuazione bene
- doc.10 Visura fg. 8 part. 761 di SPINEA visura STORICA ente urbano
- doc.11 Visura fg. 8 part. 761 sub. 30 di SPINEA visura ATTUALE
- doc.12 Visura fg. 8 part. 761 sub. 42 di SPINEA visura ATTUALE
- doc.13 Visura fg. 8 part. 761 sub. 30 di SPINEA visura STORICA
- doc.14 Visura fg. 8 part. 761 sub. 42 di SPINEA visura STORICA.

doc.15 pianta catastale COMUNE SPINEA FGL 8 PART 761 SUB 30 PLN_219460979_1

doc.16 pianta catastale COMUNE SPINEA FGL 8 PART 761 SUB 42 PLN_219461415_1

URBANISTICA

- doc.17 urbanistica, stralcio P.I. vigente- individuazione del bene stralcio tav.13.1 territorio comunale
- doc.18 urbanistica, stralcio P.I. vigente- individuazione del bene stralcio tav.13.3.3 P.R.G.Fossa Orgnano aggiornamento marzo 2013
- doc.19 stralcio tav.U incompatibilità PAT

EDILIZIA

- doc.20 aut.280 1966 TITOLO P1966_0280_TIT_01
- doc.21 aut.280 1966 GRAFICI P1966_0280_ELB_01
- doc.21 bis (stralcio doc.21) pianta piano tipo P1966_280
- doc.21 ter (stralcio doc.21) sezione P1966_280
- doc. 22 pratica 361concessione edilizia in sanatoria n.433 ATTO
- doc.22 bis domanda condono
- doc.23 pratica 361 moduli con bollettino 09 02 1995
- doc.24 pratica 361richiesta atti integrativi
- doc.25 pratica 361pianta catastale p.3 sub.30
- doc.26 pratica 361 pianta catastale p.t. sub 42
- doc.26 bis pratica 361 documentazione fotografica
- doc.27 pratica 361 perizia giurata
- doc.28 pratica 361 bis conc. in sanatoria n.475 ATTO
- doc.29 pratica 361 bis dichiarazione sostitutiva
- doc.30 autorizzazione 29 1995 ATTO



doc.31 autorizzazione 29 1995 grafico
doc. 32 dia 2003 per allaccio fognatura
doc.33 dichiarazione ACM per allaccio
doc.34 licenza di abitabilità 10 10 1968
doc.35 ricerca ape

GRAFICI

doc. 36 grafici rilievo piano secondo e piano terra

doc. 37 schema calcolo consistenza

CONDOMINIO

doc. 38 verbale assemblea con omnia e

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

doc.46 documentazione fotografica

doc.45 con visuali delle fotografie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Vendita soggetta ad imposta di registro. Vendita soggetta ad imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di 50€ cad.



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

Lotto	001 - appartamento con autorimessa
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A appartamento con autorimessa: 1/1 di [redacted] [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A appartamento con garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [redacted] [redacted] nata a VENEZ [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 761, subalterno 30, indirizzo Via Gardone n.2, piano T-3-4, comune Spinea, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 107mq totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 387,34 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [redacted] [redacted] [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 761, subalterno 42, indirizzo Via Gardone , piano T, comune Spinea, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 26 mq, rendita € 45,45
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 90.615,69€

Data generazione:
07-05-2026 10:05

L'Esperto alla stima
Arch. Margherita Maggiolo

