
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Finn SPV – rappresentata da Intrum Italy s.p.a.**



N° Gen. Rep. **108/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03.03.2026 ore 10.30

Giudice Delle Esecuzioni: dott. **Carlo Azzolini**

Custode Giudiziario: dott. **Alessandro Caputo**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1

Esperto alla stima: arch. Roberto Barbetta
Codice fiscale: BRBRRT55E16B940B
Studio in: Viale Mantova 7 - 30015 Chioggia
Telefono: 041 - 2685700
Email: arch.roberto.barbetta@virgilio.it
Pec: roberto.barbetta@archiwordpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Vallon 7 – località Carpenedo - Mestre

Descrizione generica:

Si tratta di un piccolo edificio a destinazione residenziale composto da piano terra e primo piano.

Al piano terra troviamo un locale garage, una stanza in origine adibita a cucina e un locale ad uso magazzino con interposto cortile, al primo piano raggiungibile da una scala interna troviamo due stanze una a nord ed una a sud.

Identificativo Lotto: 1

Corpo A: via Vallon 7 - Carpenedo - Mestre,

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

01) Verbale di pignoramento immobili

A favore di **Finn SPV** con sede in Milano, c.f. 12244340969

Atto giudiziario per Unep Corte di Appello di Venezia in data 18/05/2025, repertorio n. 2686, trascritto in data 16/06/2025 ai nn. 20525/15017;

02) Ipoteca convenzionale annotata

A favore di: **Veneto Banca S.c.p.a.** con sede in Montebelluna (Tv), c.f. 00208740266

Derivante da: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 99.000,00;

Importo capitale: € 55.000,00;

A rogito di notaio Lamagna Michele di Mirano (Ve) in data 16/02/2012, repertorio n. 153417/6982, iscritta in data 16/03/2012 ai nn. 8077/1126

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 17.000,00;

Importo capitale: € 10.789,85;

A rogito di Tribunale di Venezia in data 11/04/2016, repertorio n. 1441, iscritta in data 13/06/2016 ai nn. 18283/3205

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 4.286,74;

A rogito di Tribunale di Venezia – Sezione Lavoro in data 28/06/2017, repertorio n. 1583-2017, iscritta in data 03/12/2018 ai nn. 40108/7339



A favore di: **Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma**

Derivante da: Ipoteca concessione amministrativa;

Importo ipoteca: € 117.121,66;

Importo capitale: € 58560,83;

A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma in data 12/06/2019, repertorio n. 2382/11919, iscritta in data 14/06/2019 ai nn. 20384/3451

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 64.480,00**



Sommario

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

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

Quesiti

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

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



8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando 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 staggitto
 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 Efi-System.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

Svolgimento delle operazioni peritali.

Con ordinanza del 16.07.2025 la G.E. dott.ssa Sara Pitinari nominava il sottoscritto C.T.U. nel procedimento relativo alla E.I. in oggetto.

In data **25.07.2025** è stato depositato in via telematica il giuramento e in data **06.08.2025** sono state effettuate le visure catastali.

Con istanza del **14.10.2025** è stata presentata al Comune di Venezia la richiesta di accesso atti per la verifica della documentazione edilizia (L.E., Abitabilità, C.E. in sanatoria) relativa alla costruzione del fabbricato, l'accesso atti è stato effettuato il giorno **10.12.2025**

Con istanza del **15.12.2025** il sottoscritto ha chiesto un rinvio di 45 giorni del deposito della C.T.U. in quanto non era ancora stato possibile effettuare il sopralluogo all'immobile oggetto di perizia, sopralluogo avvenuto in data **13.01.2025** alle ore 10.30 in assenza dell'esecutato. Durante il sopralluogo è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico.

Dopo l'esame della documentazione reperita presso la P.A. e il sopralluogo presso l'immobile, sono state eseguite tutte le ricerche riguardo i valori immobiliari della zona di ubicazione del bene per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia e quindi la stesura della presente C.T.U.



Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione Carpenedo - Mestre
via Vallon 7

Lotto: 1

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

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo - catastale redatta dal notaio **Niccolò Tiecco** del distretto notarile di Perugia in data **23 giugno 2025**.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si –

01) Atto di compravendita trascritto il 13.11.1967 ai nn. 13540/11049, repertorio 19898 del 20.10.1967, notaio Bolver Lugli di Mestre a favore di [REDACTED]

02 - Certificato di denunciata successione trascritta ai nn. 35930/22201 in data 2 dicembre 1999, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro del 19.12.1996, rep. 68/454 contro l'eredità Di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 100/100 del diritto di proprietà devolutasi in favore di [REDACTED]

Si veda certificazione notarile allegata al fascicolo

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un edificio residenziale ubicato in località Carpenedo alla periferia nord di Mestre, la zona, di origine agricola, nel secondo dopoguerra è stata coinvolta nella espansione urbana della conurbazione di Mestre di cui rappresenta l'estremità settentrionale. L'edificio è inserito in una zona residenziale on edifici per la maggior parte di altezza limitata costruiti negli anni '60 del secolo scorso e dista circa 1.7 km. dal centro di Mestre.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Mestre - Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Bosco di Carpenedo.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea bus urbani n. 2 - 3 - 8/ - con fermata distante circa 250 metri dall'edificio, Stazione ferroviaria Venezia - Carpenedo con fermata distante circa 450 metri dall'edificio.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Carpenedo - Mestre, via Vallon 7

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio **130**, particella **50**, subalterno **1 - 2**, scheda catastale n. 8579/86, indirizzo via Vallon 7, piano Terra, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 27, rendita € euro 185,92

Derivante da: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 06.01.2016 proveniente dal comune di Venezia - sezione Mestre L736R, trasferito al comune di Venezia L736 (n. 175/2016)

Confini: Nord: mappale 51 - Est: mappale 51 - Ovest: mappale 2889 - Sud: area adibita a strada

Dal sopralluogo non sono emerse differenze tra la planimetria catastale in atti e lo stato di attuale dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **prot. 21514 del 14.03.1995**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Modifiche interne con frazionamento eseguite nel 1968

Presentazione in data **26/06/1986** al n. di prot. 35787/21514/00

Rilascio in data **14/03/1995** al n. di prot. **21514**

4.1.1 Conformità edilizia:

Dal sopralluogo non sono emerse differenze tra lo stato attuale e i grafici allegati alla C.E. in sanatoria **prot. 21514 del 14.03.1995**.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 25/01/1999 approvata definitivamente con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2141 del 29.07.2008
Zona omogenea:	Z.T.O. B3 - Le zone territoriali omogenee di tipo B sono le parti di territorio edificate con caratteristiche sufficientemente definite, in cui il limite della superficie coperta è superiore ad 1/8 della superficie fondiaria.
Norme tecniche di attuazione:	Nella sottozona B3 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. E' consentito l'intervento diretto per la nuova costruzione, l'ampliamento, con o senza demolizione parziale di edifici esistenti e la demolizione con ricostruzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.70 mq./mq.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Si tratta di un edificio a destinazione residenziale composto da piano terra e primo piano con un cortile centrale dal quale si accede ad un locale ad uso magazzino ubicato nel lato nord della proprietà. Attualmente al piano terra è ubicato un locale garage che funge anche da ingresso all'immobile. Prima dei lavori di modifica interni eseguiti nel 1968 in sostituzione dell'attuale garage si trovava l'ingresso dell'abitazione con una stanza successivamente accorpata all'edificio confinante di proprietà sempre dell'esecutato.

Dal garage si accede ad una stanza un tempo adibita a cucina e nel lato sinistro si trova una scala interna che conduce al primo piano dove troviamo due stanze.

Dalla stanza ex cucina si accede ad un cortile interno sul quale si affaccia un locale ad uso magazzino con copertura piana.



L'edificio è privo di servizi igienici e cucina.

Le condizioni di manutenzione sono pessime, l'edificio necessita di integrali opere di ristrutturazione e risanamento.

Superficie complessiva di circa mq. **118,70**

E' posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito ante 1° settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7

ha un'altezza utile interna variabile di circa m. 2.20 - 2.45

L'intero fabbricato è composto da due piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: **pessimo**

Condizioni generali dell'immobile:

L'accesso all'edificio avviene tramite la porta basculante in ferro del garage (**foto n. 1**) in quanto la stanza adiacente, che faceva parte dell'edificio è stata frazionata e collegata con l'edificio confinante della stessa proprietà.

Dal locale garage si accede ad una stanza ora censita come magazzino ma un tempo adibita a cucina con la presenza di un camino, a destra troviamo la porta di accesso al cortile interno a la magazzino esterno ubicato a nord (**foto n. 2**), il solaio è in legno con una trave in ferro in sostituzione della preesistente muratura (**foto n.3**)

A sinistra della stanza troviamo la scala interna in legno che conduce al primo (**foto n. 4 - 5**) dove sono presenti due stanze, una ubicata a nord (**foto n. 6 - 7**) ed una ubicata a sud (**foto n. 8**)

Al piano terra dal cortile centrale si accede al magazzino ubicato a nord con struttura portante in muratura e copertura piana (**foto n. 9**) esternamente l'edificio risulta intonacato con oscuri in legno (**foto n. 10**)

La strada carrabile di accesso al fabbricato ha una larghezza di ml. **5.80** circa.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Scale	tipologia: interna materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: pessime
Solai	tipologia: legno condizioni: pessime
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: legno condizioni: pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da demolire
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto - coibentazione: inesistente - condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni - coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: scarse
Pavimentazione Esterna	materiale: ghiaia condizioni: pessime



Pavimentazione Esterna	materiale: ghiaia condizioni: pessime
Pavimentazione Interna	materiale: al rustico condizioni: pessime
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: pessime
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: pessime

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare si intende commerciale, cioè al lordo delle murature interne ed esterne e al 50% di quelle a confine con altre unità immobiliari.

Vengono applicati i seguenti coefficienti di riduzione:

- magazzino	0.80
- garage	1.30

Superficie netta di pavimento:

Piano terra

- garage	mq.	8.57
- stanza	mq.	17.32
- magazzino	mq.	20.70

Primo piano

- stanza 1	mq.	16.92
- stanza 2	mq.	16.97 comprese scale interne
totale	mq.	80.48

- cortile interno	mq.	27.30
-------------------	-----	-------

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenza	Sup. lorda di pavimento	0	58,55	1,00	58,55	€ 700,00
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	0	22,25	0,80	17,80	€ 700,00
cortile	Sup. reale netta	0	27,30	0,25	6,83	€ 700,00
garage	Sup. lorda di pavimento	0	10,60	1,30	13,78	€ 700,00
			118,70		96,96	



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: Suburbana Mestre periferia

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento lorda

Tipologia:

abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo: €/mq. 1.000,00

Valore di mercato massimo: €/mq. 1.300,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), via Vallon 7 - Libero

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:

Derivante da: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 99.000,00;

Importo capitale: € 55.000,00;

Derivante da: Decreto ingiuntivo;



Importo ipoteca: € 17.000,00;
Importo capitale: € 10.789,85;
A rogito di Tribunale di Venezia in data 11/04/2016, repertorio n. 1441, iscritta in data 13/06/2016 ai nn. 18283/3205

Derivante da: Decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 10.000,00;
Importo capitale: € 4.286,74;
A rogito di Tribunale di Venezia – Sezione Lavoro in data 28/06/2017, repertorio n. 1583-2017, iscritta in data 03/12/2018 ai nn. 40108/7339

A favore di: **Agenzia delle Entrate – Riscossione** di Roma
Derivante da: Ipoteca concessione amministrativa;
Importo ipoteca: € 117.121,66;
Importo capitale: € 58560,83;
A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma in data 12/06/2019, repertorio n. 2382/11919, iscritta in data 14/06/2019 ai nn. 20384/3451

6.2.2 **Pignoramenti:**

Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario per Unep Corte di Appello di Venezia in data 18/05/2025, repertorio n. 2686, trascritto in data 16/06/2025 ai nn. 20525/15017;

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: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non disponibili.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non disponibili

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. Criterio di stima:

Il criterio di stima per la valutazione degli immobili è quello sintetico - comparativo in base alla più probabile valutazione di mercato, per cui, svolte le relative indagini, assunte informazioni, esperiti gli accertamenti necessari, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, dello stato di manutenzione, dei servizi pubblici presenti nella zona, della destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G., applicati i coefficienti di riduzione dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione d'uso delle pertinenze. Si considera che la determinazione della valutazione del bene deve sostanzialmente coincidere con quello di scambio del bene stesso ossia con il prezzo che questo avrebbe avuto in una libera contrattazione di mercato

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali;

Altre fonti di informazione: Riviste specializzate del settore, precedenti perizie estimative riguardanti immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.3. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.478,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	58,55	€ 700,00	€. 40.985,00
Magazzino	17,80	€ 700,00	€. 12.460,00
cortile	6,83	€ 700,00	€. 4.781,00
garage	13,78	€ 700,00	€. 9.646,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 67.872,00
assenza di garanzia per vizi detrazione del 5.00%			€. -3.393,60
Valore Finale			€. 64.478,40
Valore corpo			€. 64.478,40
Valore accessori			€. 0.00
Valore complessivo intero			€. 64.478,40
Valore complessivo diritto e quota			€. 64.478,40
Valore di stima			€. 64.478,40

Arrotondato a € 64.480,00

(euro sessataquattromilaquattrocentottanta/00)



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	96,96	€. 67.872,00	€. 67.872,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Convenzionale	€. 35,00
Iscrizioni di ipoteche – Giudiziali	€. 1080,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€. 356,00

Totale costi di cancellazione: €. 1.471,00

Salvo maggiori oneri richiesti dalla Pubblica Amministrazione

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 64.480,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Per la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica si prevede una spesa di €. 400,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

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

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile oggetto della presente perizia non è comodamente divisibile ma è in piena proprietà per intero in capo all'esecutato.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

- Estratto di mappa, visura e planimetria catastali;
- estratto P.R.G. e copia delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti;
- copia documentazione edilizia;
- 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: La vendita è soggetta a imposta di Registro e le imposte da corrispondere sono le seguenti:

- imposta di registro 9%
- se prima casa 2% (minimo €. 1.000,00)
- imposta ipotecaria €. 50,00
- imposta catastale €. 50,00

Salvo maggiori oneri richiesti dalla P.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1
Diritto reale staggito e Quota proprietà	
Identificativo catastale	Corpo A: diritto di proprietà 1/1, foglio 130, particella 50, subalterno 1 - 2, scheda catastale n. 8579/86, indirizzo via Vallon 7, piano terra, comune di Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 27, rendita € euro 185,92
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 64.480,00 (euro sessataquattromilaquattrocentootanta/00)

29 gennaio 2026

L'Esperto alla stima
arch. Roberto Barbetta

