

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Gen. Rep. **77/2025**

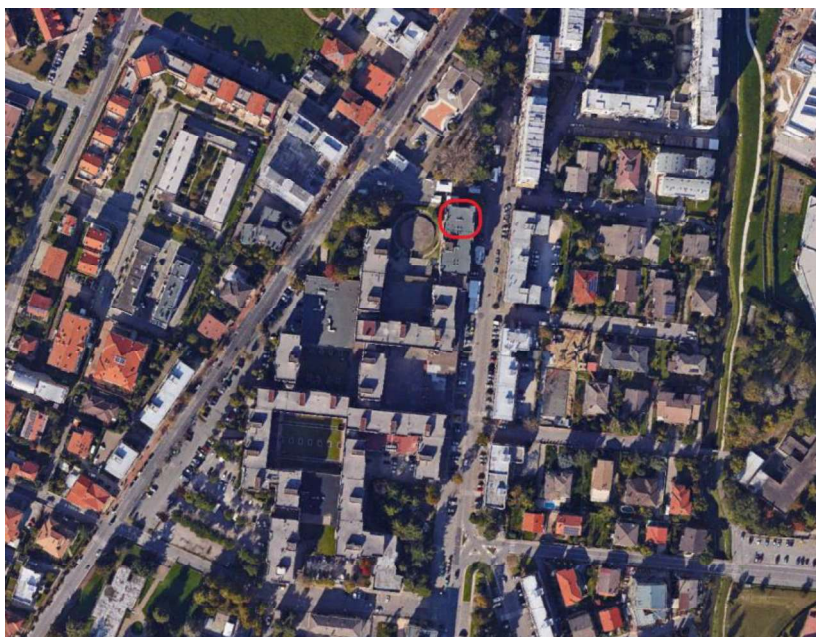
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento con garage

Lotto 002 - Appartamento con garage



Esperto alla stima: Gesumina Stefania Minoia

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	03
QUESITO	05
PREMESSA	07
LOTTO 01	
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	08
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	08
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	08
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	10
STATO DI POSSESSO E USO	12
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	13
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	14
DIVISIBILITÀ	15
ELENCO ALLEGATI	15
IMPOSTA DI REGISTRO	16
SCHEMA DI VENDITA	16
LOTTO 02	
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	17
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	17
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	17
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	19
STATO DI POSSESSO E USO	21
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	22
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	22
DIVISIBILITÀ	24
ELENCO ALLEGATI	24
IMPOSTA DI REGISTRO	24
SCHEMA DI VENDITA	24

Riassunto Perizia

1. Bene: Viale Viareggio n. 34 - Spinea (VE) - 30038

Descrizione generica: Appartamento e garage

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo A: Viale Viareggio n. 34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

RRII di Venezia Trascrizione del 30.04.2025 ai NN. 14624/10701

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

RRII di Venezia Trascrizione del 04.10.2022 ai NN. 36421/25815;

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.870,25

2. Bene: VIALE VIAREGGIO n. 34 - Spinea (VE) - 30038

Descrizione generica: Appartamento e garage

Identificativo Lotto: 002 - Appartamento con garage

Corpo B: VIALE VIAREGGIO n. 34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

RRII di Venezia Trascrizione del 30.04.2025 ai NN. 14624/10701

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

RRII di Venezia Trascrizione del 04.10.2022 ai NN. 36421/25815;

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.554,51**

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 proprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

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

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

A seguito del conferimento d'incarico da parte della G.E. dott.ssa Sara Pitinari in data 16.07.2025, come perito stimatore, affinché sia depositata una relazione entro il 21.12.2025, si risponde al quesito posto, in merito al valore di N. 02 appartamenti con garage ubicati a Spinea e n. 01 garage a Venezia - Mestre.

Le operazioni peritali sono consistite nelle seguenti attività:

1. sopralluogo tecnico presso le unità individuate, contestualmente al Custode dott. Michele Feltrin.
2. esecuzione di rilievi metrici e fotografici;
3. reperimento dei documenti catastali, presso l'Agenzia delle Entrate;
4. reperimento dei documenti urbanistici presso l'Ufficio Urbanistica di Spinea e di Venezia;
5. reperimento dei documenti edilizi attestanti la legittimità del compendio presso l'Ufficio Edilizia privata di Spinea e di Venezia;
6. reperimento dei documenti riguardanti i bilanci e le spese condominiali;
7. reperimento dei documenti riguardanti la provenienza;
8. reperimento dei documenti riguardanti i vincoli e gli oneri che potranno essere cancellati;
9. consultazione presso l'Agenzia delle Entrate riguardo l'esistenza di contratti di locazione.

Quindi, sono state svolte le indagini di natura tecnico-economica, presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità in argomento.

Si evidenzia che a seguito delle visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia e dell'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia è emerso che l'unità ubicata a Venezia, Fgl. 179 mapp. 707, non è più in capo all'esecutato in quanto è stata trasferita con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RRI ai nn. 44353/ 26819 in data 11.12.2008.

Fatte, pertanto, le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

Spinea (VE) - Orgnano
Viale Viareggio n. 34

Lotto: 001 - Appartamento con garage

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:

[REDACTED]

Codice fiscale:

[REDACTED]

Residenza:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un quartiere residenziale di edilizia popolare, costruito alla fine degli anni Sessanta e situato a circa un chilometro a sud-ovest del centro di Spinea.

Si distingue per la presenza di grandi condomini di quattro o cinque piani fuori terra, affacciati sulla strada, collegati tra loro da lunghi porticati e inseriti in un contesto ricco di verde.

Lungo la strada sono presenti negozi di prima necessità.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Zona B - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a traffico scarso con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato (buoni), Sportelli bancari (buoni), Uffici pubblici (buona), Impianti sportivi (buona), Scuole di primo e secondo grado (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus urbani ed extraurbani 150 m, Stazione ferroviaria Venezia Mestre 8,3 km, Aeroporto Marco Polo 22,5 km

Identificativo corpo: A.

Appartamento e garage
siti in Viale Viareggio n. 34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

[REDACTED] Comune di Spinea, foglio 8, particella 1310, subalterno 806, scheda catastale VE0016215, indirizzo Viale Viareggio 34, interno 4, piano 1, categoria A3, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie Totale: 52 m² Totale escluse aree scoperte: 49 m², rendita euro 154,94

Ulteriori informazioni

Variazione della destinazione del 21.02.2018, Pratica n. VE0016215 in atti dal 21.02.2018 da Uffici e studi privati a Residenziale (n. 5556.1/2018)

Derivante da

Viale Viareggio n. 34 Interno 4 Piano 1
Variazione nel classamento del 03.12.2018
Pratica n. VE0103818 in atti dal 03.12.2018
Variazione di classamento (n. 33917.1/2018)

Confini

L'unità confina a Nord e a Est con la proiezione sulla pubblica via; a Sud con il sub 807 e a Ovest con il corridoio condominiale di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione

[REDACTED] Comune di Spinea, foglio 8, particella 1310, subalterno 592, scheda catastale 2939/80, indirizzo Viale Sanremo, piano S1, categoria C6, classe 5, consistenza 15m², superficie Totale: 17 m², rendita euro 30,99.

Derivante da

Viale Sanremo, Piano S1, Variazione del 09/11/2015
Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini

L'unità, come illustrato nella planimetria allegata, confina a nord e a ovest con il vano di aerazione comune, a est con la corsia di scorrimento comune e a sud con la proprietà di terzi.

Irregolarità e Spese

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata presentata la voltura catastale e pertanto si evidenzia che l'esecutato appare ancora come detentore della sola nuda proprietà.

sanzione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 77/19

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07.04.1975

Rilascio in data 18.06.1975

Abitabilità/agibilità in data 05.08.1980 al n. di prot. 38

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 2140 del 07.07.2000
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30. Zone "B"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento (sub 806)

Si tratta di un miniappartamento, ubicato al primo piano di un condominio con ascensore, composto da un piccolo ingresso, un soggiorno con angolo cottura che si apre su un poggiolo, una camera matrimoniale e un bagno cieco.

Il riscaldamento è centralizzato e l'unità è priva di condizionamento.

Si evidenzia che i serramenti esterni sono privi di vetrocamera e devono essere sostituiti.

Garage (sub 592)

Il box auto visionato, si trova al piano S1 ed è accessibile dalla Rampa 4 di Viale Sanremo.

L'unità, la prima a destra ai piedi della rampa d'ingresso, è chiusa da una porta basculante metallica ed è dotata di luce elettrica.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva (abitazione e garage) di circa mq **69,00**

È posto al piano: 1 e S1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 4;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,82

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Si evidenzia la necessità di sostituire i serramenti esterni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	K	Sup. equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00	€ 1.350,00
Garage	Sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50	€ 1.350,00
		69,00		60,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la nuda proprietà

[REDACTED] per 1/2 usufrutto

[REDACTED] per 1/2 usufrutto

Proprietari dal 12.01.1991 in forza di atto di compravendita;

Trascritto a Venezia, in data 12.01.1991, ai nn. 775/651.

Note: L'atto è stato variato il 27.05.2010

Identificativo corpo: A

Sito in Spinea (VE), Viale Viareggio n. 34

L'appartamento è occupato da terzi senza alcun titolo.**Il garage risulta libero.**

Note: In seguito a un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che, per le unità coinvolte nella presente procedura, attualmente non risultano registrati contratti di locazione o di comodato.

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:**

Nessuna

6.2.2 Pignoramenti:

RRII di Venezia Trascrizione del 30.04.2025 ai NN. 14624/10701

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

RRII di Venezia Trascrizione del 04.10.2022 ai NN. 36421/25815;
Pignoramento a favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED];
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

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: € 1.400,00.

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: € 4.633,63.

Millesimi di proprietà:

Appartamento: 1,28/1000

Garage: 0,18/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si ritiene di utilizzare, come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Spinea;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Spinea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Spinea;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.125,00;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.675,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	52,00	€ 1.350,00	€ 70.200,00
Garage	8,50	€ 1.350,00	€ 11.475,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 81.675,00

Valore Finale € 81.675,00

Valore corpo € 81.675,00

Valore complessivo intero € 81.675,00

Valore complessivo diritto e quota € 81.675,00

Valore di stima € 81.675,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		60,50	€ 81.675,00	€ 81.675,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 4.083,75

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.633,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità non risulta divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni € 71.870,25
nello stato di fatto in cui si trova:

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****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: L'unità non risulta divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. Estratto di nascita
2. Spinea Documentazione fotografica
3. NCEU Spinea Visure
4. NCEU Spinea Estratto di mappa
5. NCEU Spinea Planimetria sub 592
6. NCEU Spinea Planimetria sub 806
7. VPRG Spinea Estratto
8. VPRG Spinea NTO
9. Spinea Atti legittimanti
10. Spinea Bilanci condominiali
11. RRII Visure
12. Contratti di locazione

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 assoggettata a Imposta di Registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento con garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] Comune di Spinea, foglio 8, particella 1310, subalterno 806, scheda catastale VE0016215, indirizzo Viale Viareggio 34, interno 4, piano 1, categoria A3, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie Totale: 52 m² Totale escluse aree scoperte: 49 m², rendita euro 154,94 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u>

	Comune di Spinea, foglio 8, particella 1310, subalterno 592, scheda catastale 2939/80, indirizzo Viale Sanremo, piano S1, categoria C6, classe 5, consistenza 15m², superficie Totale: 17 m², rendita euro 30,99.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.870,25

Spinea (VE) - Orgnano
Viale Viareggio n. 34

Lotto: 001 - Appartamento con garage

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:

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un quartiere residenziale di edilizia popolare, costruito alla fine degli anni Sessanta e situato a circa un chilometro a sud-ovest del centro di Spinea.

Si distingue per la presenza di grandi condomini di quattro o cinque piani fuori terra, affacciati sulla strada, collegati tra loro da lunghi porticati e inseriti in un contesto ricco di verde.

Lungo la strada sono presenti negozi di prima necessità.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Zona B - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a traffico scarso con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato (buoni), Sportelli bancari (buoni), Uffici pubblici (buona), Impianti sportivi (buona), Scuole di primo e secondo grado (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus urbani ed extraurbani 150 m, Stazione ferroviaria Venezia Mestre 8,3 km, Aeroporto Marco Polo 22,5 km

Identificativo corpo: B.

Appartamento e garage
siti in Viale Viareggio n. 34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
Comune di Spinea, foglio 8, particella 1310, subalterno 807, scheda catastale VE0016216, indirizzo Viale Viareggio 34, interno 5, piano 1, categoria A3, classe 3, consistenza 3,0 vani, superficie Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte: 54 m², rendita € 185,92.

Derivante da:

Viale Viareggio n. 34 Interno 4 Piano 1

Variazione del classamento del 03.12.2018

Pratica n. VE0103818 in atti dal 03.12.2018

Variazione di classamento (n. 33917.1/2018)

Confini:

L'unità confina a Nord con il sub 806, a Est con la proiezione sulla pubblica via, a Sud con la proprietà di terzi e a Ovest con il corridoio condominiale di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

[REDACTED]
Comune di Spinea, foglio 8, particella 1310, subalterno 619, scheda catastale 2940/80, indirizzo Viale Sanremo, piano S1, categoria C6, classe 5, consistenza 15m², superficie Totale: 17 m², rendita € 30,99

Derivante da

Viale Sanremo Piano S1

Variazione del 09.11.2015

Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini

L'unità, come illustrato nella planimetria allegata, confina a sud e a ovest con la corsia di scorrimento comune, a nord e a est con la proprietà di terzi.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata presentata la voltura catastale e pertanto si evidenzia che l'esecutato appare ancora come detentore della sola nuda proprietà.

Sanzione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 77/19

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07.04.1975

Rilascio in data 18.06.1975

Abitabilità/agibilità in data 05.08.1980 al n. di prot. 38

Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 2140 del 07.07.2000
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30. Zone "B"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto B**

Appartamento (sub 807)

Si tratta di un miniappartamento, ubicato al primo piano di un condominio con ascensore, composto da un piccolo ingresso, un soggiorno con angolo cottura che si apre su un poggiatesta, una camera matrimoniale e un bagno cieco.

Il riscaldamento è centralizzato e l'unità è priva di condizionamento.

Si evidenzia che i serramenti esterni sono privi di vetrocamera.

Garage (sub 619)

Il box auto visionato si trova al piano S1 ed è accessibile dalla Rampa 4 di Viale Sanremo.
L'unità è chiusa da una porta basculante metallica ed è dotata di luce elettrica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

È posto al piano: 1 e S1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 5;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,82

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	K	Sup. equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00	€ 1.350,00
Garage	Sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50	€ 1.350,00
		72,00		63,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la nuda proprietà

[REDACTED] per 1/2 usufrutto

[REDACTED] per 1/2 usufrutto

Proprietari dal 12.01.1991 in forza di atto di compravendita;

Trascritto a Venezia, in data 12.01.1991, ai nn. 775/651.

Note: L'atto è stato variato il 27.05.2010

Identificativo corpo: A

Sito in Spinea (VE), Viale Viareggio n. 34

L'appartamento è occupato da terzi senza alcun titolo.**Il garage risulta libero.**

Note: In seguito a un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che, per le unità coinvolte nella presente procedura, attualmente non risultano registrati contratti di locazione o di comodato.

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:**

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

RRII di Venezia Trascrizione del 30.04.2025 ai NN. 14624/10701

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

RRII di Venezia Trascrizione del 04.10.2022 ai NN. 36421/25815;

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

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: € 1.400,00.

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: € 5.796,24.

Millesimi di proprietà:

Appartamento 1,41/1000

Garage 0,18/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si ritiene di utilizzare, come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Spinea;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Spinea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Spinea;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.125,00;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:**B. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.725,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	55,00	€ 1.350,00	€ 74.250,00
Garage	8,50	€ 1.350,00	€ 11.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.725,00
Valore Finale			€ 85.725,00
Valore corpo			€ 85.725,00
Valore complessivo intero			€ 85.725,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.725,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo economico [A3] e garage	63,50	€ 85.725,00	€ 85.725,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 4.286,25

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 5.796,24

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità non risulta divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

B

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 74.554,51

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: B

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: L'unità non risulta divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. Estratto di nascita
2. Spinea Documentazione fotografica
3. NCEU Spinea Visure
4. NCEU Spinea Estratto di mappa
5. NCEU Spinea Planimetria sub 619
6. NCEU Spinea Planimetria sub 807
7. VPRG Spinea Estratto
8. VPRG Spinea NTO
9. Spinea Atti legittimanti
10. Spinea Bilanci condominiali
11. RRII Visure
12. Contratti di locazione

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 assoggettata a Imposta di Registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Appartamento con garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo B: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo B: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Comune di Spinea, foglio 8, particella 1310, subalterno 807, scheda catastale VE0016216, indirizzo Viale Viareggio 34, interno 5, piano 1, categoria A3, classe 3, consistenza 3,0 vani, superficie Totale: 55 m ² Totale escluse aree scoperte: 54 m ² , rendita € 185,92 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

	Comune di Spinea, foglio 8, particella 1310, subalterno 619, scheda catastale 2940/80, indirizzo Viale Sanremo, piano S1, categoria C6, classe 5, consistenza 15m ² , superficie Totale: 17 m ² , rendita € 30,99.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.554,51

Data generazione:
02-12-2025 10:11

L'Esperto alla stima
Gesumina Stefania Minoia