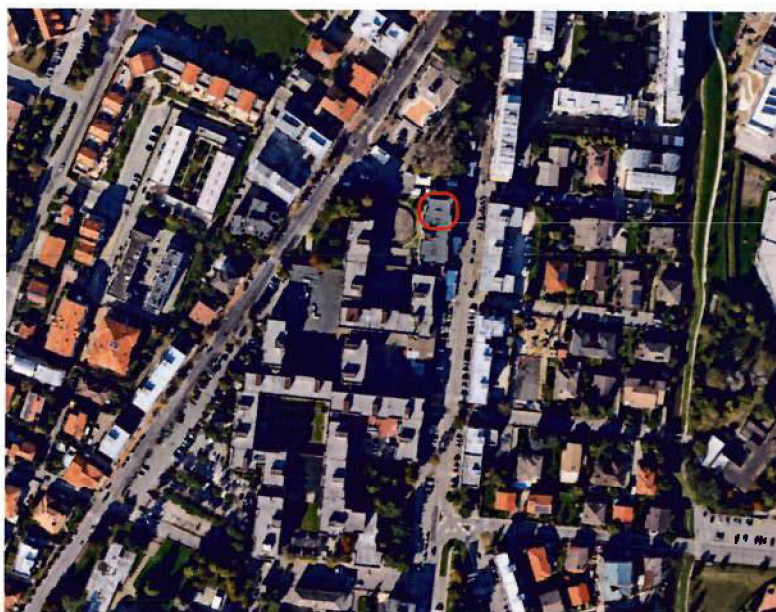

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CONDOMINIO COMPLESSO SANREMO
contro: [REDACTED]
Gen. Rep. 77/2025
Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

INTEGRAZIONE
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]

PREMESSA

A seguito della comunicazione da parte del GE dott. Azzolini del 21.04.2026 che chiede di rideterminare il valore del bene immobile oggetto di vendita tenendo conto degli "adeguamenti e le correzioni di stima" e dei costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate in perizia e della successiva precisazione del Delegato alla vendita dott. Feltrin — il quale ha chiarito che l'oggetto dell'alienazione è limitato al solo appartamento identificato all'interno 5 — si espone quanto segue.

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

Descrizione generica: Appartamento

Identificativo Lotto: 002 - Appartamento

Corpo B: VIALE VIAREGGIO n. 34/int.5

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 Condominio Complesso Sanremo

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:

€ 63.500,00

Spinea (VE) - Orgnano
Viale Viareggio n. 34/int.5

Lotto: 001 - Appartamento

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:



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
sito in Viale Viareggio n. 34/5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
Piena proprietà

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 5 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.

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: Complesso edilizio San Remo

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 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.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di 



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

È posto al piano: 1

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
		55,00		55,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

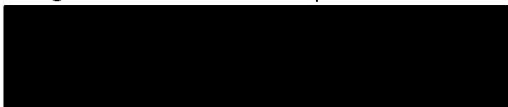
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

L'Agenzia delle Entrate riporta:



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.

Note: In seguito a un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che, per l'unità coinvolta 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

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 Condominio Complesso Sanremo

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

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. 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. 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. Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	55,00	€ 1.350,00	€ 74.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 74.250,00

Valore Finale € 74.250,00

Valore corpo € 74.250,00

Valore complessivo intero € 74.250,00

Valore complessivo diritto e quota € 74.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo economico [A3]	55,00	€ 74.250,00	€ 74.250,00

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.	€ 3.712,50
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. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.653,26
---	--------------------

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
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] 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
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.653,26 ARROTONDANO € 63.500,00

Venezia, 28/04/2026

L'Esperto alla stima
Gesumina Stefania Minoia

