
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Amco - Asset Management Company**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **223/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA ORLANDO FACCHIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 - Appartamento al piano terra con
giardino esclusivo**

Esperto alla stima: Architetto Danilo Balduit
Codice fiscale: BLDDNL69B07C388Z
Studio in: Via Vicenza 5 - 30016 Jesolo
Telefono: 0421/1846016
Fax: 3932051935
Email: studioarchbalduit@gmail.com
Pec: danilo.balduit@pec.it

Riassunto Perizia

Bene: ex Via Andrea Mantegna n. 40 ora via del Forte Sirtori n. 15 - 30038 Spinea (VE) -

Descrizione generica: Abitazione di tipo economico posta al piano terra con scoperto esclusivo.

Identificativo Lotto: 001 – Appartamento di tipo economico, al piano terra, con scoperto esclusivo

Corpo Abitazione di tipo economico posta al piano terra, con scoperto esclusivo identificato al Foglio14, Particella 378 Subalterno 1. L'immobile si trova nel comune di Spinea, ex Via Mantegna, n. 40 ora via del Forte Sirtori n. 15

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Ifis S.p.a. Società per azioni contro [REDACTED] registrato a Venezia in data 19/12/2014 ai n. 3963 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/07/2019 ai nn. 26133/4579;

- Verbale di Pignoramento a favore di Amco - Asset Management Company contro [REDACTED] registrato a Venezia in data 27/09/2025 ai n. 5439 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/10/2025 ai nn. 37028/26898;

- Ipoteca volontaria annotata 19/04/2040 a favore di Veneto Banca Società per azioni contro; Derivante da: ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 165000; Importo capitale: € 297000; A rogito di Notaio Doria Roberto in data 19/03/2010 ai nn. 410592/39294; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/03/2010 ai nn. 10468/2226

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€95.306,00**
cui si trova:

SOMMARIO	
Riassunto perizia	Pag.2
Quesiti	Pag. 3-5

LOTTO 001	Pag.6
Risposta al primo punto del quesito	Pag.6
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.6
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.6-7
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.7-13
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.13
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.13-14
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.14-15
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.15-17
Risposta al nono punto del quesito	Pag.17
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.17
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.18
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.18

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 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 procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Spinea (VE)**
Località/Frazione **Spinea**
Ex Via Andrea Mantegna n. 40, ora via del Forte Sirtori n.15

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra con giardino esclusivo

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] residente in via del Forte Sirtori n. 15
30038 Spinea (Ve).

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione situata nel comune di Spinea, catastalmente identificata al Foglio 14, Particella 378 Subalterno 1. L'immobile si trova nella periferia del centro di Spinea, in un contesto prevalentemente agricolo, ossia in via del Forte Sirtori n. 15, al piano terra. Nonostante l'appartamento sia isolato, dista a soli 5 minuti dal centro di Spinea e dai servizi primari.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico prevalentemente dei residenti della zona, con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buono), Asilo (Buono), Scuola primaria (Buono), Farmacia (Buono), Supermercati (Buono), Palestra (Buono), Palestra e campi sportivi (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Mestre, Mirano e Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna attrazione di particolare interesse paesaggistico si riscontra nelle vicinanze.

Attrazioni storiche: Nelle vicinanze la presenza di varie ville venete.

Principali collegamenti pubblici: il Treno è a circa 1km, l'Autostrada A4 circa 5 km, l'Aeroporto a 17 km circa, Stazione del bus a 1 km circa.

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico (A3) posta al piano terra, con scoperto

esclusivo identificato al Foglio 14, Particella 378 Subalterno 1. L'immobile si trova nel comune di Spinea, ex Via Mantegna n. 40, ora via del Forte Sirtori n. 15.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Foglio 14 Particella 378 S, Subalterno 1, indirizzo Via Andrea Mantegna n. 40, comune di Spinea, categoria A3, classe 5, consistenza 5,5 vani., foglio 14, particella 378, subalterno 1, indirizzo Via Andrea Mantegna, 40, comune Spinea, sezione censuaria Sezione fabbricati, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5, superficie complessiva di 86 mq, rendita € 482,89

Ulteriori informazioni: L'abitazione gode di uno scoperto ad uso esclusivo di mq 211 mq circa.

Derivante da: Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Doria Roberto del 19 marzo 2010, repertorio n. 410591/39293. Registrato all'ufficio Provinciale di Venezia il 26 marzo 2010 al n. registro generale 10467 e numero registro particolare n. 6287.

Confini: L'immobile oggetto della perizia confina con i seguenti beni: a Nord con il Mappale 707, a est con il Mappale 11, a Sud con il mappale 721 e a Ovest con il Mappale 379.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto rilevato sul posto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale

Modifica planimetria catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: E' stata parzialmente chiusa una finestra, è stata demolita una parete all'ingresso ed è stata spostata la porta del bagno. Sul giardino è stata realizzata una struttura non autorizzata.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 212 del 29/09/1964

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Abitazione rurale

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: n. 79 del 31/07/1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Per lavori: Abitazione rurale

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel giardino è stata realizzata una baracca, non autorizzata, per il ricovero degli attrezzi aventi le dimensioni di: 6.76 x 3.95 = 26 mq circa.

Regolarizzabili mediante: Demolizione della Baracca.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno dell'immobile è stata demolita una parete divisoria, non strutturale, che divideva l'ingresso dal soggiorno. Sempre nel soggiorno è stata chiusa una finestra e al suo posto sono stati messi dei vetro-mattoni. La porta del bagno è stata spostata da destra verso sinistra.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Pratica edilizia in sanatoria + oneri per la sanatoria secondo art.36 bis del DPR 380/01 comma 5, lettera b): € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	/
In forza della delibera:	Delibera Comunale n. 36 del 28/05/2026 Attualmente si è in regime di salvaguardia e allo stato attuale valgono le regole più restrittive tra quelle precedentemente adottate e quelle appena adottate.
Zona omogenea:	Zona Agricola E1
Norme tecniche di attuazione:	l'area individuata al Foglio 14 mappale 738, evidenziata nella planimetria catastale allegata, è così descritta negli strumenti urbanistici comunali: 1. P.A.T.: Ambiti territoriali di importanza paesaggistica (Art. 9 NdA),

	Corridoio ecologico secondario (Art. 10 NdA). L'art. 2 comma 5 delle NdA del P.A.T., prevede che: "Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele - non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità." 2. Piano degli Interventi - VIGENTE: Zona Agricola (art. 17 NTO vigenti), Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale (art. 17 NTO vigenti). 3. Piano degli Interventi – ADOTTATO: Zona Agricola E.1 (art. 17 NTO adottate). 4. in relazione alla presenza di vincoli urbanistici/ambientali/paesaggistici, il mappale ricade parzialmente all'interno dell'Area esondabile o a ristagno idrico (art. 15 NTO vigenti/adottate), all'interno del Corridoio Ecologico (art. 20 NTO vigenti/adottate), parzialmente all'interno delle Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica (art. 29 NTO vigenti/adottate). Inoltre l'area ricade nei Terreni idonei a condizione A (Art. 14 NTO vigenti/adottate) e classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 – Bacino scolante in laguna di Venezia (Art. 15 NTO vigenti/adottate). Gli interventi all'interno delle aree dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.T. approvato, nelle Norme Tecniche Operative del PI (Variante generale vigente e adottata) e nel Regolamento Edilizio vigente.
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:	
Altezza massima ammessa:	Piano terra+ piano primo

Altro:	Con delibera del 28.05.2026 il Comune di Spinea ha adottato la variante al PI e quindi, in questo momento si trova in regime di salvaguardia in cui vale "la regola più restrittiva tra quelle da adottare e quelle già esistenti. Essendoci la possibilità, tramite le osservazioni al Piano di apportare altre modifiche si ritiene non sia corretto dare indicazioni precise sull'indice fondiario, rapporto di copertura e volume massimo ammesso.
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 Abitazione di tipo economico posta al piano terra, con scoperto esclusivo identificato al Foglio14, Particella 378 Subalterno 1 . L'immobile si trova nel comune di Spinea, in ex Via Mantegna n. 40 ora via del Forte Sirtori n. 15.

L'appartamento, catastalmente, si trova in via Mantegna n. 40, ma nello stradario del Comune di Spinea è individuato in via del Forte Sirtori n. 15.

Attraverso un cancello, che delimita l'area carrabile comune (in comunione con l'immobile posto al piano primo), si accede all'appartamento posto al piano terra. L'unità è costituita da un soggiorno, da una cucina, un ingresso, da un bagno e due camere.

All'esterno, nel sottoscala, c'è un piccolo ripostiglio in cui è stata posizionata la caldaia e la lavatrice.

L'immobile gode di un ampio giardino di 211mq circa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato oggetto di occupazione abusiva da parte di vandali che lo avevano vandalizzato. Attualmente l'appartamento è stato ripulito e parzialmente sistemato. Necessita ancora di qualche tinteggiatura e altre piccole sistemazioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse Note: Il cancello carrabile è privo di normale manutenzione e necessita di essere oliato e sistemato.
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Struttura in metallo con rivestimento in legno tamburato. accessori: Modanature sui pannelli del portone condizioni: scarse Note: L'immobile è stato oggetto di atti vandalici e a seguito di questo eventi il portone necessita della sistemazione del blocco serratura.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto
Citofonico	tipologia: video condizioni: scarse conformità: non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto Note: L'impianto video-citofonico è del Tipo Elvox , ma piuttosto datato. Non è stato possibile verificare se la parte video sia ancora funzionante.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto e la sezione dei cavi utilizzati.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in rame diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni:
sufficienti conformità: **Non sono più state eseguite le manutenzioni ordinarie.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile oggetto della perizia si trova, secondo lo stradario del Comune di Spinea in via del forte Sirtori n. 15 al piano terra in una zona prevalentemente agricola e un po' defilata rispetto al corso principale di Spinea. Si accede all'appartamento, attraverso un'area comune con l'unità posta al piano primo. Superato il cancelletto in legno, che divide la parte in comune con quella esclusiva, si deve attraversare un piccolo portichetto prima di incontrare la porta d'ingresso. Varcata la porta ci si trova in un soggiorno mentre, sulla sinistra, trova spazio il vano cucina completamente separato dal soggiorno. A dividere la zona giorno dalla zona notte c'è un piccolo corridoio che si affaccia ad una camera matrimoniale al bagno e ad un'altra camera. All'esterno dell'appartamento e di proprietà esclusiva dell'immobile, c'è un giardino di circa 211 metri quadrati. L'immobile, in assenza dell'esecutato, è stato oggetto di un'occupazione abusiva temporanea ma sufficiente per rovinare con scritte spray le pareti, l'arredamento, il portone blindato e parzialmente la pavimentazione. Il custode sentito il Giudice, ha prontamente riordinato l'immobile provvedendo allo sfalcio dell'erba, all'eliminazione degli arredi vandalizzati a far pulire interamente le pavimentazioni e ridipingere le scritte sui muri. E' chiaro che, nonostante tutto, l'immobile ha ancora bisogno di altre sistemazioni.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento di tipo economico con giardino esclusivo	Sup. lorda di pavimento	0	86,00	1,00	86,00	€ 1.150,00
			86,00		86,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2025

Zona: Spinea

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario [redacted] dal 12/02/1993 al 15/04/1998. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. R. Callegaro, in data 12/02/1993, ai n. 22976; registrato a Venezia, in data 26/02/1993, ai nn. 878.

Titolare/Proprietario [redacted] - quota 1/2- [redacted] nato a [redacted] quota 1/2- dal 15/04/1998 al 19/03/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito Notaio, dott. R. Callegaro, in data 15/04/0199, ai nn. 27151; registrato a Venezia, in data 28/04/1998, ai nn. 2017.

Titolare/Proprietario: [redacted] - quota 1/1- dal 19/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Doria Roberto, in data 19/03/2010, ai nn. 410591.

Note: Compravendita presentata con Modello unico n. 6287.1/2010 Reparto PI di Venezia in atti dal 26-03-2010

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico posta al piano terra, con scoperto esclusivo identificato al Foglio14, Particella 378 Subalterno 1. L'immobile si trova nel comune di Spinea, ex Via Mantegna n. 40, ora via del Forte Sirtori n. 15.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinea (VE), Via Andrea Mantegna, 40 **Libero**.

Note: L'immobile è stato abbandonato dall'esecutato e a seguito di ciò era stato occupato da vandali che lo hanno usato per un determinato periodo di tempo. In seguito a questa occupazione abusiva, le pareti sono state imbrattate da vernice spray. Il custode, sentito il giudice, ha provveduto, per quanto possibile, a liberare l'appartamento dall'arredo fandalizzato e a farlo pulire.

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:

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Ifis S.p.a. Società per azioni contro [REDACTED]
[REDACTED] registrato a Venezia in data 19/12/2014 ai nn. 3963 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/07/2019 ai nn. 26133/4579;

- Verbale di Pignoramento a favore di Amco - Asset Management Company contro [REDACTED]
[REDACTED] registrato a Venezia in data 27/09/2025 ai nn. 5439
iscritto/trascritto a Venezia in data 22/10/2025 ai nn. 37028/26898;

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata 19/04/2040 a favore di Veneto Banca Società per azioni contro; Derivante da: ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 165000; Importo capitale: € 297000; A rogito di Notaio Doria Roberto in data 19/03/2010 ai nn. 410592/39294; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/03/2010 ai nn. 10468/2226

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: 0,00.

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: 0,00.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: si accede all'immobile tramite un cancello carrabile attraversabile senza particolari problemi per le persone diversamente abili. Sistemando preventivamente alcuni dossi e cunette presenti dal cancelletto d'ingresso in legno al portone dell'abitazione, non si riscontrano particolari impedimenti. E' chiaro che, al fine della Legge 13/89 e del D.M. 236/89 e ss.mm.i., si dovrà togliere il bidet per permettere l'accostamento laterale della sedia a rotelle al Wc e sostituire il piatto doccia con uno a filo pavimento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /no.

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

Avvertenze ulteriori: /nessuna.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica, che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita, nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto della perizia Riscontrate presso agenzie di compravendita immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Spinea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Spinea.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2025- Provincia di Venezia, comune di Spinea, Fascia zona Extraurbana/Zona Rurale. Codice zona R1. Per abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 1.000 €/mq a 1.300€/mq. ;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari sul posto da 1000 - 1400 €/mq
Borsino immobiliare - valore medio: 1324 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico posta al piano terra, con scoperto esclusivo identificato al Foglio14, Particella 378 Subalterno 1 . L'immobile si trova nel comune di Spinea, in Via Mantegna ,n. 40. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento di tipo economico con giardino esclusivo	86,00	€ 1.150,00	€ 98.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.900,00
aumento di € 0.00			€ 0,00
aumento di € 0.00			€ 0,00
Valore Finale			€ 98.900,00
Valore corpo			€ 98.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.900,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione di tipo economico posta al piano terra, con scoperto esclusivo identificato al Foglio14, Particella 378 Subalterno 1. L'immobile si trova nel comune di Spinea, in Via del Forte Sirtori n. 15	Abitazione di tipo economico [A3]	86,00	€ 98.900,00	€ 98.900,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
---	------------

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione di tipo economico posta al piano terra, con scoperto esclusivo identificato al Foglio14, Particella 378 Subalterno 1. L'immobile si trova nel comune di Spinea, ex Via Mantegna n. 40 ora via del Forte Sirtori n. 15.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Verbale di pignoramento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 294,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 95.306,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico posta al piano terra, con scoperto esclusivo identificato al Foglio14, Particella 378 Subalterno 1. L'immobile si trova nel comune di Spinea, in via del Forte Sirtori n. 51

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /non presente

Note Indice di prestazione energetica: /non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Nomina e Verbale di giuramento;
- Estratti mappa del Fg. 14, Particella:378 ;
- Planimetria catastale del Subalterno: Sub 1;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Spinea (Ve);
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Certificato contestuale di residenza; Stato civile e stato famiglia;
- Certificato di destinazione urbanistica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Si applica l'**imposta di registro** (in misura proporzionale o agevolata se prima casa), insieme alle imposte ipotecaria e catastale.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento piano terra con giardino esclusivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Abitazione di tipo economico posta al piano terra, con scoperto esclusivo identificato al Foglio14, Particella 378 Subalterno 1 . L'immobile Spinea, in Via del Forte Sirtori n. 15: 1000/1000 di Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Abitazione di tipo economico posta al piano terra, con scoperto esclusivo identificato al Foglio14, Particella 378 Subalterno 1 . L'immobile si trova nel comune di Spinea, in via del Forte Sirtori n15: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Foglio 14 Particella 378 S, Subalterno 1, indirizzo Via Andrea Mantegna, 40, comune di Spinea, categoria A3, classe 5, consistenza 5,5 vani., foglio 14, particella 378, subalterno 1, indirizzo Via Andrea Mantegna, 40, comune Spinea, sezione censuaria Sezione fabbricati, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5, superficie complessiva 86 mq, rendita € 482,89
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 95.306,00€

Data generazione:
07-09-2026 14:09

L'Esperto alla stima
Architetto Danilo Balduit