

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

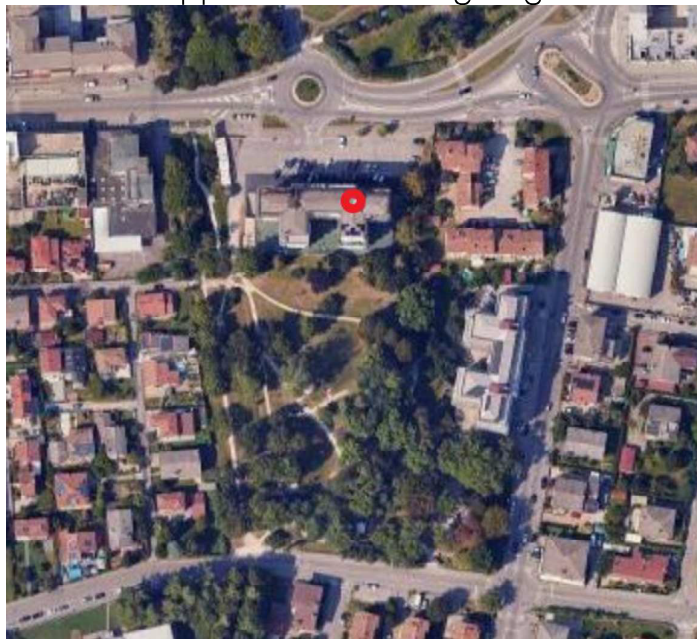
promossa da:

N° Gen. Rep. 272/2024  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SARA PITINARI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento con garage e cantina



Esperto alla stima: Gesumina Stefania Minoia  
Codice fiscale: MNIGMN64E62L736Q  
Studio in: S. Croce 266 - 30135 Venezia  
Telefono: 041721126  
Email: info@minoiaarchitetto.it  
Pec: gesumina.minoia@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** via Calnova 2 int. 19 - San Donà Di Piave (VE) - 30027

**Descrizione generica:** Appartamento con annesso garage e magazzino

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento con garage e cantina

**Corpo A:** via Calnova 2 int. 19

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

Conservatoria RRII di Venezia

Trascrizione nn. 11635/8446 del 13/05/2014

Pignoramento a favore di

Contro

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Conservatoria RRII di Venezia

Trascrizione nn. 38291/28391 del 07/11/2024

Pignoramento a favore di

Contro

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Conservatoria RRII di Venezia

Iscrizione nn. 20949/5258 del 21/05/2007

Ipoteca volontaria annotata

A favore di

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 180.000,00;

Importo capitale: € 90.000,00

Conservatoria RRII di Venezia

Iscrizione nn. 26294/5633 del 22/07/2009

Ipoteca legale annotata

A favore di

Contro

Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01;

Importo ipoteca: € 1.673,70;

Importo capitale: € 836,85

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.707,08

## INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	02
QUESITO	04
PREMESSA	06
LOTTO 01	
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	07
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	07
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	07
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	09
STATO DI POSSESSO E USO	11
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	13
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	13
DIVISIBILITÀ	15
ELENCO ALLEGATI	15
IMPOSTA DI REGISTRO	16
SCHEMA DI VENDITA	16

## 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## PREMESSA

A seguito del conferimento d'incarico da parte della G.E. dott.ssa Sara Pitinari in data 27.05.2025 come perito stimatore, affinché sia depositata una relazione entro il 16.11.2025, si risponde al quesito posto, in merito al valore delle unità immobiliari (appartamento con garage e magazzino) site a San Donà di Piave via Calnova 2.

Le operazioni peritali sono consistite nel

- sopralluogo tecnico presso le unità individuate, contestualmente al Custode dott. Giovanni Mion, nel corso del quale sono stati eseguiti
  - o rilievi metrici
  - o fotografici;
- reperimento dei documenti
  - o catastali, presso l'Agenzia delle Entrate;
  - o urbanistici presso l'Ufficio Urbanistica di San Donà di Piave;
  - o edilizi attestanti la legittimità del compendio presso l'Ufficio Edilizia privata di San Donà di Piave;
  - o riguardanti i bilanci e le spese condominiali;
  - o riguardanti la provenienza
  - o riguardanti i vincoli e gli oneri che potranno essere cancellati.

Successivamente si sono svolte 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.

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

**Beni in San Donà Di Piave (VE)**  
via Calnova 2 int. 19

Lotto: 001 - Appartamento con garage e cantina

**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:**

Il compendio immobiliare si trova in una zona a destinazione residenziale a ridosso del centro di San Donà di Piave. Si connota per l'ampio parco retrostante il condominio di cui fanno parte le unità ricadute nella presente procedura e per l'edificio che alterna abitazioni unifamiliari a due piani fuori terra con condomini di altezze superiori. La zona è ben servita da negozi di vicinato e da quelli della grande distribuzione, scuole e parcheggi.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** B2\_Zona residenziale di completamento a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:**

**Servizi offerti dalla zona:** supermercati (buona), scuole primarie (buona), uffici postali e sportelli bancari (buona), attrezzature sportive (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, direzionali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Jesolo.

**Attrazioni storiche:** Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus urbani ed extraurbani 280 m, stazione ferroviaria 2,8 km, Aeroporto Marco Polo 26,50 km

**Identificativo corpo:** A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Calnova 2 int. 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  
Piena proprietà  
Cod. Fiscale:  
Residenza:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Comune San Donà di Piave, foglio 51, particella 436, subalterno 117, categoria A2, classe 5, scheda catastale 2420/A, indirizzo via Calnova 2, interno 19, piano 5, consistenza 3 vani, superficie Totale mq 49; Totale escluse aree scoperte mq 48, rendita € 302,13

Derivante da:

Atto del 10/05/2007 Pubblico ufficiale  
Sede Cordenons (PN) Repertorio n. 2282 - Compravendita  
Nota presentata con Modello Unico n. 11679.1/2007 Reparto PI di Venezia in atti dal 21/05/2007

Confini:

L'unità confina a nord e a ovest con la proprietà di terzi, a est con il vano scale comune e la proprietà di terzi; a sud con la proprietà di terzi e con la proiezione sul Parco delle Rose.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Comune San Donà di Piave, foglio 51, particella 436, subalterno 92, categoria C6, classe 6, scheda catastale 2525/A, indirizzo via Calnova 2, interno 19, piano S1, consistenza mq 11, superficie Totale mq 12, rendita € 36,36

Derivante da:

Atto del 10/05/2007 Pubblico ufficiale  
Sede Cordenons (PN) Repertorio n. 2282 - Compravendita  
Nota presentata con Modello Unico n. 11679.1/2007 Reparto PI di Venezia in atti dal 21/05/2007

Confini: L'unità è individuata con il n. 19

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Comune San Donà di Piave, foglio 51, particella 436, subalterno 64, categoria C2, classe 7, scheda catastale 2570/A, indirizzo via Calnova 2, interno 19, piano S1, comune San Donà di Piave, consistenza mq 2, superficie Totale mq 2, rendita € 3,31

Derivante da:

Atto del 10/05/2007 Pubblico ufficiale Vuolo Paolo  
Sede Cordenons (PN) Repertorio n. 2282 - Compravendita  
Nota presentata con Modello Unico n. 11679.1/2007 Reparto PI di Venezia in atti dal 21/05/2007

Confini: L'unità è individuata con il n. 19

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 145/72

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Parco urbano con complesso direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/10/1971 al n. di prot. 16294/A

Rilascio in data 30/05/1972 al n. di prot. 11745

Abitabilità/agibilità in data 29/12/1976 al n. di prot. 145

##### 4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: RAI non conforme

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria con opere

Realizzazione di piccolo ingresso: € 1.500,00

Sanzione: € 516,00

Spese tecniche: € 1.500,00

Oneri Totali: € 3.516,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si rileva che la planimetria catastale compilata a fine lavori riporta correttamente lo stato dei luoghi mentre le planimetrie del piano tipo, presentate in comune come variante, non evidenziano la chiusura della finestra nella zona giorno, determinando la non conformità del rapporto aeroilluminante della stanza.

Non sarà possibile pertanto richiedere la SCIA in sanatoria senza la realizzazione della chiusura dell'ingresso.

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	PAT
<b>In forza della delibera:</b>	Piano degli Interventi vigente dal 23/12/2022, a seguito approvazione della Variante generale n. 24 al P.I. Il Consiglio Comunale con delibera n. 53 del 12/11/2020 e con delibera n. 78 del 05/10/2022
<b>Zona omogenea:</b>	B2
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 37. Zone "B" Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Si tratta di un appartamento sito nel Condominio Parco delle Rose, in via Calnova 2 int. 19, di un posto auto e di un ripostiglio al piano seminterrato.

L'appartamento, posto al quinto piano, è accessibile da una comoda scala condominiale ed è servito dall'ascensore.

Si compone di un ampio salotto con angolo cottura e di un disobbliigo che distribuisce al bagno completo di vasca e alla stanza da letto.

Un profondo balcone, accessibile dal soggiorno, si apre sul Parco delle Rose.

L'unità è dotata di impianto citofonico, di riscaldamento, elettrico e idrosanitario, di cui però non sono state consegnate le certificazioni di conformità.

I pavimenti sono in grès ceramico nella zona giorno e in moquette nel disobbliigo e nella camera da letto.

I serramenti esterni sono in legno privi di vetrocamera nel bagno e nella stanza da letto; in cucina la porta finestra è in alluminio anodizzato.

Nel complesso, lo stato di manutenzione dell'appartamento appare mediocre.

Al Piano seminterrato, raggiungibile dalla rampa esterna al condominio, sono ubicati il ripostiglio, chiuso da una porta in legno e il posto auto.

Entrambe le unità sono identificate dal numero dell'interno al quale si riferiscono.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Residenza: -

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 70,17**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Il condominio necessita di alcuni lavori di manutenzione.

Sono rilevabili, infatti, alcune infiltrazioni sull'intradosso del solaio di copertura del vano scale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	K	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup lorda di pavimento	52,03	1,00	52,03	€ 1.400,00
Terrazza	Sup lorda di pavimento	4,14	0,35	1,45	€ 1.400,00
Posto auto in autorimessa collettiva	Sup lorda di pavimento	12,00	0,35	4,20	€ 1.400,00
Ripostiglio	Sup lorda di pavimento	2,00	0,20	0,40	€ 1.400,00
		<b>70,17</b>		<b>58,08</b>	

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 (semestre - anno): Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.400,00

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

nata Milano, il 24/05/1950

dal 29/07/2004 al 17/05/2007

In forza di atto di compravendita;

trascritto a Venezia, in data 29/07/2004, ai nn. 29605/18597.

Proprietario:

dal 17/05/2007 ad oggi.

In forza di atto di compravendita;

trascritto a Venezia, in data 17/05/2007, ai nn. 20530/11679.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Donà Di Piave (VE), via Calnova 2 int. 19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## **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:**

Conservatoria RRII di Venezia

Iscrizione nn. 20949/5258 del 21/05/2007

Ipoteca volontaria annotata

A favore di

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 180.000,00;

Importo capitale: € 90.000,00

Conservatoria RRII di Venezia

Iscrizione nn. 26294/5633 del 22/07/2009

Ipoteca legale annotata

A favore di

Contro

Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99

e dal d.lgs. 193/01;

Importo ipoteca: € 1.673,70;

Importo capitale: € 836,85

#### **6.2.2 Pignoramenti:**

Conservatoria RRII di Venezia

Trascrizione nn. 11635/8446 del 13/05/2014

Pignoramento a favore di

Contro

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Conservatoria RRII di Venezia  
Trascrizione nn. 38291/28391 del 07/11/2024  
Pignoramento a favore di  
Contro  
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:** € 1.181,17.

**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:** € 17.150,53.

Le spese condominiali comprendono la manutenzione dell'ascensore e dell'autorimessa, i consumi relativi al riscaldamento e dell'acqua.

**Millesimi di proprietà:** 10,06

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** Il condominio è dotato di ascensore e l'appartamento ha i requisiti di adattabilità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Si procederà all'individuazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto di stima, utilizzando il metodo comparativo. Saranno presi in considerazione immobili della

zona, con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di San Donà di Piave;  
 Ufficio tecnico di San Donà di Piave;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Donà di Piave;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): € 1.250,00;  
 Altre fonti di informazione: OMI e Borsino Immobiliare.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.246,40.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento	52,03	€ 1.400,00	€ 72.842,00
Posto auto in autorimessa collettiva	4,20	€ 1.400,00	€ 5.880,00
Ripostiglio	0,40	€ 1.400,00	€ 560,00
Terrazza	1,45	€ 1.400,00	€ 2.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.312,00
vizi occulti detrazione del 5.00%			€ -4.065,60
Valore Finale			€ 77.246,40
Valore corpo			€ 77.246,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.246,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.246,40
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	58,08	€ 77.246,40	€ 77.246,40

### 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.	€ 3.862,32
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.538,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.516,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non si ritiene possibile la divisione dell'immobile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<b>A</b>	
Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00

#### 8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: € 65.707,08

#### 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: Non si ritiene possibile la divisione dell'immobile

#### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. NCEU Visura
3. NCEU Estratto mappa
4. NCEU Planimetria sub 117
5. NCEU Planimetria sub 92
6. NCEU Planimetria sub 64
7. VPRG Zonizzazione
8. VPRG NTO
9. CE 145/72
10. RRII Visure
11. Bilanci condominiali

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: Il bene è soggetto a Imposta di Registro

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto</b>	001 - Appartamento con garage e cantina
<b>Diritto reale staggito e Quota proprietà</b>	Corpo A: 1/1 d Piena proprietà
<b>Identificativo catastale</b>	<p>Corpo A: <u>Intestazione:</u></p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> Comune San Donà di Piave, foglio 51, particella 436, subalterno 117, categoria A2, classe 5, scheda catastale 2420/A, indirizzo via Calnova 2, interno 19, piano 5, consistenza 3 vani, superficie Totale mq 49; Totale escluse aree scoperte mq 48, rendita € 302,13</p> <p>Comune San Donà di Piave, foglio 51, particella 436, subalterno 92, categoria C6, classe 6, scheda catastale 2525/A, indirizzo via Calnova 2, interno 19, piano S1, consistenza mq 11, superficie Totale mq 12, rendita € 36,36</p> <p>Comune San Donà di Piave, foglio 51, particella 436, subalterno 64, categoria C2, classe 7, scheda catastale 2570/A, indirizzo via Calnova 2, interno 19, piano S1, comune San Donà di Piave, consistenza mq 2, superficie Totale mq 2, rendita € 3,31</p>
<b>Valore</b>	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 65.707,08</b>

Data generazione:

10-07-2025 16:07

L'Esperto alla stima  
Gesumina Stefania Minoia