

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **217/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-03-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CARLO AZZOLINI**



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

Lotto 001 - Appartamento con garage e soffitta

Esperto alla stima: Arch. Annalisa Lombardo
Codice fiscale: LMBNLS72L66C351F
Studio in: Via Antonio Frisotti 3/A - 30174 Venezia
Telefono: 3477418244
Email: lombardo.annalisa@gmail.com
Pec: annalisa.lombardo@archiworldpec.it

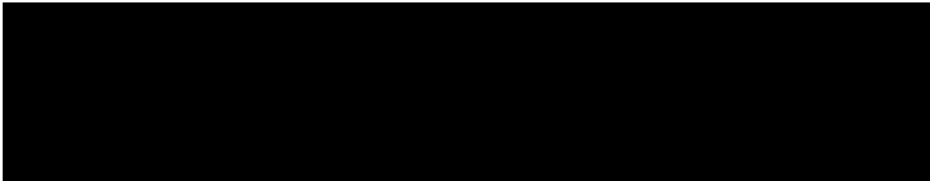
Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento al terzo piano con garage e soffitta

Ubicazione del Bene: Piazza del Mercato 14/D - Marghera - Venezia (VE) – 30175

Descrizione generica: Appartamento di civile abitazione al terzo piano con garage al piano terra e soffitta al piano di copertura sul lastrico solare.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di

[Redacted] A rogito di Uff. Giud. Corte Di Appello Di Venezia in data 11/09/2025 ai nn. 5392 iscritto/trascritto a trascritto a Venezia in data 21/10/2025 ai nn. 36867/26783;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [Redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 360.000; Importo capitale: € 200.000; A rogito di Antonio Dussin in data 12/02/2010 ai nn. 15182/10976; Iscritto/trascritto a iscritta a Venezia in data 17/02/2010 ai nn. 5522/1212

- Ipoteca esattoriale attiva a favore di [Redacted]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 140.813,12; Importo capitale: € 70.406,56; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 13/09/2016 ai nn. 1028/11916; Iscritto/trascritto a iscritta a Venezia in data 13/09/2016 ai nn. 29159/5186

Valore lotto:

Valore immobile (quota pignorata 1/1) al netto delle decurtazioni **€210.000,00**
nello stato di fatto in cui si trova:

Sommario

Quesito 1.	completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	pag. 7
Quesito 2.	generalità dell'esecutato (codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale)	pag. 7
Quesito 3.	individuazione dei beni pignorati	pag. 7
3.1	ubicazione	pag. 7
3.2	identificazione e regolarità catastale	pag. 8
Quesito 4.	regolarità urbanistica ed edilizia	pag. 9-12
Quesito 5.	stato di possesso, proprietà, provenienza	pag. 13
Quesito 6.	vincoli ed oneri giuridici gravanti	pag. 14
Quesito 7.	spese di gestione e manutenzione, eventuali cause in corso	pag. 15
Quesito 8.	valutazione e criteri di stima	pag. 16-17
8bis.	classamento energetico	pag. 18
Quesito 9.	giudizio di comoda divisibilità	pag.18
Quesito 10.	elenco allegati	pag.18
Quesito 11.	regime fiscale della vendita	pag.18
Quesito 12.	schema identificativo dei beni da porre all'asta	pag.19

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

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.

Premessa

Premesso che con ordinanza del 17.12.2025, notificata a mezzo pec il 18.12.2025 il G.E. Carlo Azzolini nominava la sottoscritta Annalisa Lombardo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 2820 ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 394, residente in Venezia Mestre (VE), via A. Frisotti 3/A, come CTU per la redazione del rapporto di valutazione nell'esecuzione n. 217/2025

precisamente:

* Udienza di conferimento dell'incarico: 17.12.2025

Termini concessi per il deposito: 30 gg prima dell'udienza

Prima Udienza fissata: 26.03.2026

* il 18.12.2025 notifica ordinanza

* il 20.12.2025 giuramento telematico

* il 28.01.2026 verifica fascicolo accesso atti in comune di Venezia

* primo accesso all'immobile il 03.02.2026

A conclusione degli accertamenti il CTU procedeva alla stesura del rapporto di valutazione per rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza, utilizzando la piattaforma EfiSystem

Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Marghera**
Piazza del Mercato 14/D

Lotto: 001 - Appartamento con garage e soffitta

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

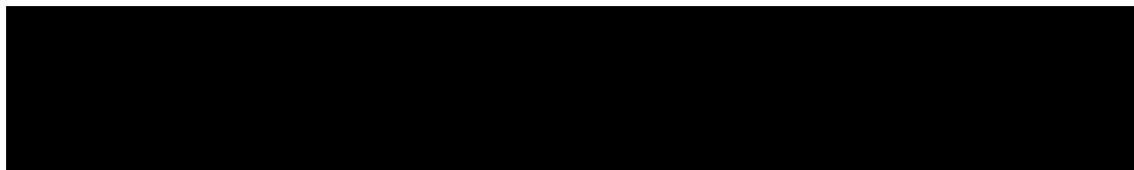
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:

L'immobile è ubicato nel Comune di Venezia, a Marghera - città giardino, a 9,5 km dalla città lagunare. Il fabbricato si trova nel quartiere residenziale sorto nel 1917 per i lavoratori di Porto Marghera e protetto da un vincolo paesaggistico dove i condomini godono di ampie distanze tra i fabbricati. Attività commerciali, farmacie, banche, uffici postali, scuole dell'obbligo e fermate dei mezzi pubblici sono presenti nelle vicinanze. La zona è servita dal tram e da frequenti linee di autobus che portano direttamente a Piazzale Roma; il bene si trova a pochi passi dal Mercato Settimanale e servizi di pubblica utilità come la Polizia Municipale e la sede della Municipalità. La piazza Mercato è oggetto di un importante piano di rinnovamento da oltre 4 milioni di euro: il progetto, in fase di ultimazione, prevede la trasformazione dell'area tra la biblioteca e Piazzale Concordia in una piazza verde con nuove aree attrezzate, la creazione di una foresta urbana con la piantumazione di decine di nuovi alberi, che migliorerà il microclima e l'isolamento acustico rispetto al traffico.

L'appartamento oggetto di perizia è inserito su condominio multipiano con ascensore a destinazione mista (commerciale al piano terra, residenziale agli altri piani) denominato "Condominio F.lli Tresca" di cinque piani fuori terra per complessive 5 abitazioni, negozi e garage, eretto nei primi anni 60. L'unità oggetto di stima è situata al terzo piano con affaccio est, sud, ovest su cortile interno e su Piazza Mercato.

3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

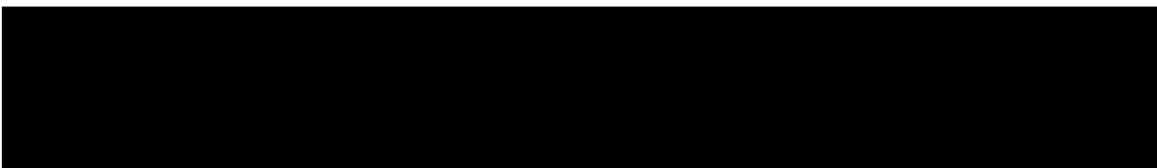
Abitazione di tipo civile al terzo piano di 8,5 vani con garage e soffitta

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

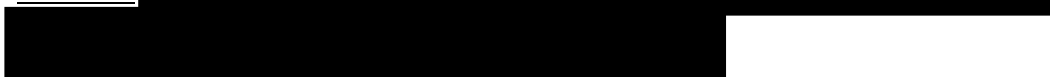


Identificato al catasto Fabbricati:

COMUNE DI VENEZIA foglio 1, particella 322, subalterno 30

categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5, superficie 192, rendita € 1071,57

Intestato:

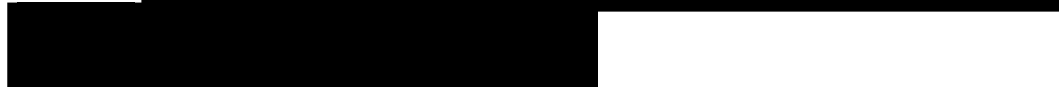


Identificato al catasto Fabbricati:

COMUNE DI VENEZIA foglio 1, particella 322, subalterno 34

categoria C/6, classe 5, superficie 15, rendita € 61,97

Intestato:



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia **596** del 19.12.1961

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione edificio ad uso civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/12/1961 al n. di prot. 6866

Abitabilità/agibilità in data 25/12/1962 al n. di prot. 63216 IG

Numero pratica: Licenza edilizia **534** del 03.05.1962 per sopraelevazione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione fabbricato residenziale

Oggetto: Ampliamento

Numero pratica: Licenza edilizia **104** del 02.02.1962

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: demolizione del fabbricato insistente sul mappale 322

Oggetto: demolizione fabbricato preesistente

Rilascio in data 02/02/1962 al n. di prot. 1516

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n. 31050/**19420** del 21/12/99

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: costruzione veranda, ampliamento poggiolo e costruzione magazzino sul lastrico di copertura

Oggetto: condono per opere realizzate in assenza di concessione

Presentazione in data 28/05/1986 al n. di prot. 31050/19420

Rilascio in data 21/12/1999 al n. di prot. 31050/19420

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n. 31049/**19421** del 21/12/1999

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: costruzione autorimessa su scoperto condominiale

Oggetto: condono per opere realizzate in assenza di concessione

Presentazione in data 28/05/1986 al n. di prot. 31049/19421

Rilascio in data 21/12/1999 al n. di prot. 19421

4.1.1 Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	delibera d i G.R.V. n 3905 del 03.12.04
Zona omogenea:	Z.T.O.: b.0.1, zona significativa della città giardino di Marghera
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Z.T.O.: b.0.1, zona significativa della città giardino di Marghera
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	16m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile con garage e soffitta**a) appartamento**

Inserito in un condominio munito di ascensore, servito da impianto di riscaldamento centralizzato e dotato di ampio scoperto comune delimitato da recinzione e cancelli pedonale e carrabile l'appartamento è ubicato al terzo piano (altezza dei locali 2,8 m) ed è composto da: ingresso, cucina abitabile, cucinino, veranda, soggiorno, studio, corridoio zona notte, tre camere da letto, due servizi igienici finestrati, poggiali; si rinvia alla planimetria catastale per la visione della distribuzione dei locali e delle pertinenze. Confini appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi; prospetto su scoperto e vano scala condominiale; prospetto su scoperto comune e su piazza Mercato.

Di pertinenza una soffitta in copertura al 6° piano sul lastrico solare (unità centrale, non accessibile) Confini soffitta da nord in senso orario: proprietà di terzi; prospetto su scoperto, proprietà di terzi e prospetto su lastrico solare.

b) garage

Vano a pianta rettangolare posto al piano terra del fabbricato ove è ricompreso anche l'appartamento, sul lato est; l'autorimessa è all'interno di un volume più ampio condiviso con altra proprietà (garage doppio): dotata di accesso autonomo, ma priva di setto separatore interno rispetto all'unità adiacente. L'accesso carraio avviene dallo scoperto comune, il garage è dotato di un portone d'ingresso in lamiera verniciata ed un pavimento in battuto di cemento liscio.

Confini da nord in senso orario: proprietà di terzi; prospetto su scoperto comune, centrale termica condominiale e proprietà di terzi.

Si segnala la presenza di numerosi arredi ed effetti personali del de cuius.

Superficie lorda complessiva di circa mq **219,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.8

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Il fabbricato degli anni '60 è realizzato in struttura portante di cemento armato con tamponamenti in muratura, facciata rifinita in cortina di mattoni faccia a vista ed intonaco, copertura piana.

L'appartamento presenta serramenti di legno con vetrocamera, pavimenti di marmo e piastrelle ceramiche, porte interne di legno, riscaldamento centralizzato, climatizzazione con pompe di calore datate e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare presenta impianti e finiture interne piuttosto vetuste, ad eccezione dei servizi igienici rivisti nel 2000 e dei serramenti esterni che risultano sostituiti con infissi dotati di vetrocamera (produzione stimata anni '90), in discreto stato di conservazione. Tale dotazione garantisce un sufficiente isolamento termo-acustico, pur non raggiungendo i parametri di efficientamento energetico previsti dalle normative più recenti. Gli impianti elettrico ed idrosanitario sono sottotraccia, il riscaldamento è condominiale con centrale termica a piano terra e radiatori in ogni vano. A causa della mancanza di energia elettrica in sito non è stato possibile verificare il funzionamento delle pompe di calore e del boiler per l'acqua calda sanitaria presente in bagno; non sono presenti le certificazioni degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è applicato il DPR 138/1998 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI, calcolando la superficie commerciale al lordo delle murature interne ed esterne, al 50% se confinanti con altre unità, computando le superfici sulla base della documentazione grafica reperita in comune, verificata in sopralluogo con misurazioni spot.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	0	180,00	1,00	180,00	€ 1.100,00
poggioli e veranda	sup lorda di pavimento	0	20,00	0,33	6,60	€ 1.100,00
soffitta	sup lorda di pavimento	0	8,00	0,25	2,00	€ 1.100,00
garage	sup lorda di pavimento	0	11,00	0,75	8,25	€ 1.100,00
			219,00		196,85	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Marghera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: proprietari ante ventennio dal 29/10/1984 sino al 25/04/1996

In forza di atto di divisione a rogito di notaio Mario Faotto, in data 22/04/1985, ai nn. 51239; trascritto a VENEZIA, in data 18/05/1985, ai nn. 8328/ 6445.

Note: Le quote di 9/10 + 1/10 in piena proprietà sono pervenute per atto di decreto di trasferimento immobili Giudice dell'esecuzione del 29/10/1984 repertorio n. 4114, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Venezia il 2/11/1984 al numero di registro generale 21100 e numero di registro particolare 16971 e per successivo atto di divisione del Notaio Faotto Mario del 22/04/85.

Titolare/Proprietario: proprietari ante ventennio dal 25/04/1996 sino al 25/04/2006**Titolare/Proprietario: dal 25/04/2006 sino al 07/02/2007****Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale proprietario) dal 07/02/2007**

per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio A. Dussin, in data 07/02/2007, ai nn. 12208/8229; registrato a Venezia, in data 12/02/2007, ai nn. 1558/1T; trascritto a VENEZIA, in data 20/02/2007, ai nn. 7082/4188.

Stato di possesso: Libero.

L'immobile in Piazza del Mercato 14/D risulta libero da persone ma occupato dai beni mobili dell'esecutato.

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:**

-

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 attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 360.000;
Importo capitale: € 200.000; A rogito di Antonio Dussin in data 12/02/2010 ai nn.
15182/10976; Iscritta a Venezia in data 17/02/2010 ai nn. 5522/1212

- Ipoteca esattoriale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: €
140.813,12; Importo capitale: € 70.406,56; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-
RISCOSSIONE in data 13/09/2016 ai nn. 1028/11916; Iscritta a Venezia il 13/09/2016 ai
nn. 29159/5186

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Uff. Giudiziario Corte Di
Appello Di Venezia in data 11/09/2025 ai nn. 5392 trascritto a Venezia in data 21/10/2025
ai nn. 36867/26783;

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: 242,47€.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: manutenzione pensilina e grondaia: 2.800,00€

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 197,09€ (rate scadute ultimi due anni)
+ 242,47 preventivo gestione 2025/26. Per un totale di 439,56€

Millesimi di proprietà: 190,64 millesimi

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Il Condominio F.Ili Tresca percepisce per l'installazione di antenne WIND in copertura (lastrico solare) un reddito complessivo di 19.500€ con quota millesimale [REDACTED] pari a 3.717,48€ annui, contratto pluriennale (9+9 dal 2018). Tale circostanza è stata oggetto di valutazione nell'ambito della determinazione del valore di stima del lotto; la presenza di una stazione radio base (SRB) per telefonia mobile incide sull'appetibilità del bene, tuttavia la svalutazione per la presenza delle antenne è mitigata dal risparmio concreto sulle spese di gestione condominiale.

Coefficiente di Abbattimento: In ragione dell'impatto visivo, della percezione soggettiva del rischio elettromagnetico e della potenziale limitazione alla commerciabilità del bene, è stato applicato un coefficiente di abbattimento dell'8% sul valore venale dell'unità immobiliare.

Mitigazione del Deprezzamento: a compensazione del suddetto abbattimento, si evidenzia che l'installazione genera una rendita costante a favore del Condominio tramite canone di locazione spazi. Tale provento, come da verbali assembleari visionati, viene destinato all'abbattimento degli oneri condominiali ordinari, garantendo all'aggiudicatario una riduzione dei costi di gestione della proprietà nel tempo.

L'impianto risulta regolarmente autorizzato dal Comune e non sembra compromettere la statica o l'impermeabilizzazione della copertura dell'unità pignorata."

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Nella elaborazione del processo valutativo mi sono attenuta a principi e criteri di generale accettazione riconducibili alle tre metodologie classiche secondo gli IVS.

Considerate caratteristiche, tipologia, dimensioni e destinazione d'uso dell'immobile in esame ho utilizzato in via prevalente il "Metodo del Mercato" (comparativo), per cui il valore viene stabilito per confronto-correlazione con beni simili, od economicamente equivalenti, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

A tal scopo per i valori di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona ed eseguiti accertamenti sui valori unitari del mercato locale per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

In ausilio si è estesa l'analisi anche alle quotazioni "OMI" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2025 - 1° semestre per il residenziale. La destinazione attuale è ritenuta il migliore utilizzo, cioè quello in grado di conferire il massimo valore alla proprietà; sia in termini assoluti che relativi (derivanti dai tempi di vendita).

8.1.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE);

Uffici del registro di Venezia (VE);

Ufficio tecnico di Venezia (VE).

8.1.3 Valutazione corpi:

Tenendo conto della generosa metratura con un potenziale di frazionamento in due appartamenti distinti e della posizione centrale in una piazza in fase di completa riqualificazione, ma anche dello stato di conservazione in cui attualmente si trova e dell'appetibilità complessiva si ritiene congruo valutare in 1100€/mq.

Pertanto:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	186,60	€ 1.100,00	€ 205.260,00
Garage	8,25	€ 1.100,00	€ 9.075,00
Soffitta	2,00	€ 1.100,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 216.535,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 225.000,00
Valore medio ponderale			€ 220.767,50

Valore complessivo intero € 220.767,50
 Valore complessivo diritto e quota € 220.767,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con garage e soffitta	Abitazione di tipo civile [A2]	196,85	€ 220.767,50	€ 220.767,50

8.1.4 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. € 11.038,38
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 arrotondamento € 270,88

8.1.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **210.000,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Esattoriale	€ 798,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.127,00*

***COSTI indicativi** con riserva di verifica all'atto materiale di trasferimento

8bis Classamento energetico dell'immobile**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Note: Costo stimato per redazione APE: 400€

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

La generosa metratura ed il distributivo attuale consentono un potenziale di frazionamento in due appartamenti distinti (bilocale + trilocale) ma a seguito di un intervento di ristrutturazione globale.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegato 01_ Inquadramento territoriale


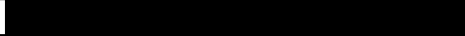
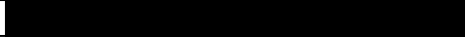
Allegato 02_ Estratto di PRG/PAT

Allegato 03_ Visure storiche catastali

Allegato 04_ Planimetrie catastali prelevate

Allegato 05_ Estratto di mappa

Allegato 06_ Copia atto di compravendita

Allegato 07_ Allegato 08_ Allegato 09_ 

Allegato 10_ Rilievo fotografico

Allegato 11_ Accesso atti Ufficio Tecnico: licenze

Allegato 12_ Accesso atti Ufficio Tecnico: condoni

Allegato 13_ Visure ipotecarie

Allegato 14_ Visura Banca Dati OMI

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento con garage e soffitta
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Piena proprietà 1/1 di [REDACTED]
Identificativo catastale	<p>Appartamento con garage e soffitta:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Venezia Foglio 1, particella 322, subalterno 30 categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5, superficie 192, rendita € 1071,57 indirizzo: Piazza del Mercato 14/D, interno 4, piano 3, VENEZIA [REDACTED]</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Venezia Foglio 1, particella 322, subalterno 34 categoria C/6, classe 5, superficie 15, rendita € 61,97 indirizzo: Piazza del Mercato 14/D, comune VENEZIA [REDACTED]</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 210.000,00€

Data generazione:
20-02-2026 11:02

L'Esperto alla stima
Arch. Annalisa Lombardo