

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Ticino SPV Srl**

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **257/2023**  
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 257 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Claudio Pepe  
**Codice fiscale:** PPECLD52L23L736G  
**Studio in:** Via Cesco Baseggio 7 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041914529  
**Fax:** 041914529  
**Email:** archpepec@libero.it  
**Pec:** tecla@legalmail.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Leonida Bissolati 52 - Mestre - Venezia (VE) - 30172

**Identificativo Lotto:** 257 - Appartamento

**Corpo Appartamento:** Venezia (VE) CAP: 30172 frazione: Mestre, Via Leonida Bissolati 52

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT FINANCER UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA [REDACTED]; Importo ipoteca: € 262.500,00; Importo capitale: € 175.000,00; A rogito di MESTRE in data 11/02/2009 ai nn. 119221/30485 in data 27/02/2009

- Pignoramento a favore di Ticino Spv [REDACTED] iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI VENEZIA in data 08/11/2023 ai nn. 37750/28130;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€155.394,00**

## Sommario

**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 difet-



- to della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente 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 insolite, 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 precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e 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 **Venezia (VE)**  
Località/Frazione **Mestre**  
Via Leonida Bissolati 52

### Lotto: 257 - Appartamento

#### Risposta al primo punto del quesito

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

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

#### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità immobiliare situata nei pressi di Corso del Popolo, Comune di Venezia via Leonida Bissolati 52.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** supermercati (Buono), Farmacia (Buono), Parrucchieri (Buono), Ospedale (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia 1km, Aeroporto 15km, Tramvia 1km

**Identificativo corpo:** Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE) CAP: 30172 frazione: Mestre, Via Leonida Bissolati 52

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 [REDACTED] - Piena proprietà



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 139, particella 1762, subalterno 8, indirizzo Via Bissolati 52, interno 4, comune Venezia, categoria A3, classe 4, consistenza 5,0 vani, superficie 100, rendita € 448,31

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile risulta conforme alle autorizzazioni rilasciate.

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Presentazione in data 15/05/1961 al n. di prot. 08020/1961

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

Presentazione in data 11/01/1989 al n. di prot. 21677

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

Presentazione in data 30/07/1999 al n. di prot. 39096/21687/00

**4.1.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**



<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento**

Appartamento al secondo piano collocato su un fabbricato di numero 5 piani di cui parti comuni:  
 -Vano scale  
 -Centrale termica  
 -Terrazza  
 L'immobile è composto da: Ingresso, piccolo ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere e bagno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 ██████████ - Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 52; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Serramenti porte e finestre di scarsa qualità, particolarmente vetuste, in particolare i serramenti delle finestre non sono corrispondenti agli standard di qualità attuali per il risparmio energetico, l'appartamento necessita di una completa ridipintura.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>gasolio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	330	110,00	1,00	110,00	€ 1.410,00
			<b>110,00</b>		<b>110,00</b>	

**Accessori:**

Appartamento 1. Centrale termica	Posto al piano Terreno Sviluppa una superficie complessiva di 15Mq mq Valore a corpo: € 0
-------------------------------------	---

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 11/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; registrato a Mestre, in data 27/02/2009, ai nn. 2218/1T.

**Identificativo corpo: Appartamento**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Via Leonida Bissolati 52 **Occupato** da dall'esecutato e dalla moglie, in qualità di proprietario dell'immobile

**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:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT FINANCER UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA [REDACTED]; Importo ipoteca: € 262.500,00; Importo capitale: € 175.000,00 ; A rogito di MESTRE in data 11/02/2009 ai nn. 119221/30485 in data 27/02/2009

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Ticino Spv [REDACTED] iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI VENEZIA in data 08/11/2023 ai nn. 37750/28130;

**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:** 3.156,00.

**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:** 2.003,33 euro rate scadute e non pagate

**Millesimi di proprietà:** 77,04



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

- Ubicazione dell'immobile e delle pertinenze relativamente alla zona urbana in cui lo stesso è collocato.
- Livello di servizi e accessibilità.
- Presenza in esame di valori dei fabbricati con caratteristiche tipologiche e di ampiezza simili a quelle oggetto di stima.
- Accertamento tendenza di mercato immobiliare nella zona interessata.
- Verifica vetustà e degrado dell'immobile in esame.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Centrale termica

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 155.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	110,00	€ 1.410,00	€ 155.100,00
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 155.100,00</b>
Valore corpo			€ 155.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.100,00
Valore di stima			€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di	110,00	€ 155.100,00	€ 155.100,00



	tipo economico [A3] con annesso Centrale termica			
--	--	--	--	--

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Cancellazione ipotecaria	€ 35,00
Spese di cancellazione pignoramento	€ 294,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

**Appartamento**

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

**Totale costi di cancellazione: € 329,00****8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 155.394,00</b>
---	---------------------

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

Indice di prestazione energetica: Costo previsto euro 200,00

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati



**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	257 - Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Appartamento:</b> 1000/1000 [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Appartamento:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 139, particella 1762, subalterno 8, indirizzo Via Bissolati 52, interno 4, comune Venezia, categoria A3, classe 4, consistenza 5,0 vani, superficie 100, rendita € 448,31
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>155.394,00€</b>

Data generazione:

13-05-2025 12:05

L'Esperto alla stima  
**Arch. Claudio Pepe**