Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **224/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento al Piano Primo

Esperto alla stima: Arch. Franco Davanzo
Codice fiscale: DVNFNC61C18H823V
Studio in: Galleria San Donato 4 - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0421487834
Fax: 3480167293
Email: studio.davanzo@pec.fsda.it
Pec: studio.davanzo@pec.fsda.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Archimede n.7 - Zelarino - Venezia (VE) - 30171

Descrizione generica: Appartamento al Piano Primo con garage

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo

Corpo APPARTAMENTO IN ZELARINO SITO AL PIANO PRIMO: frazione: Zelarino, Via Archimede n.7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Zelarino, Via Archimede 7 - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Concessione di Garanzia di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 154.500,00; Importo capitale: € 103.000,00; a rogito di Notaio ROLANDO Laura in data 14/09/2022 ai nn. 12988/10520; Iscritto a Venezia in data 27/09/2022 ai nn. 6245/35658

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare; A rogito di Ufficio Giudiziario U.N.E.P. Venezia in data 28/08/2025 ai nn. 5345 trascritto a Venezia in data 24/09/2025 ai nn. 24241/33241;

- Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; a rogito di Giudice di Pace di Venezia in data 12/07/2025 ai nn. 2807/2025;Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Venezia del 12.07.2025 . Decreto Ingiuntivo n. 2807/2025 - R.G. 3268/2025 - Repert. n. 799/2025 del 15.07.2025 Decreto Ingiuntivo n. cronol. 6201/2025 del 12.07.2025 - Capitale €. 4.384,95.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€84.692,00**

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 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. alleghi 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.

Pag. 6 Quesito n. 1 "Completezza della documentazione"

Pag. 6 Quesito n. 2 "Generalità dell'Esecutato"

Pag. 6 Quesito n. 3 "Individuazione dei beni"

Pag. 7 Quesito n. 4 "Verifica di regolarità urbanistica"

Pag. 09 Quesito n. 5 "Stato di possesso degli immobili"

Pag. 10 Quesito n. 6 "Vincoli ed oneri giuridici"

Pag. 11 Quesito n. 7 "Spese"

Pag. 12 Quesito n. 8 "Valutazione complessiva dei beni"

Pag. 13 Quesito n. 9 "Valutazione della sola quota indivisa "

Pag. 13 Quesito n. 10 "Lista degli allegati"

Pag. 14 Quesito n. 11 "Vendita dell'immobile"

Pag. 14 Quesito n. 12 "Schema identificativo dei beni"

Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Zelarino**
Via Archimede n.7

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo

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:

[redacted] C. F.: [redacted] Residenza: Zelarino, Via Archimede 7

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento è sito al piano primo di un condominio inserito nella frazione di Zelarino. Trattasi di località a vocazione residenziale sviluppatosi dopo la Seconda Guerra Mondiale. Sono presenti servizi primari quali uffici postali, ristoranti, negozi commerciali.
Caratteristiche zona: residenziale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Negozi e Ristoranti (a circa 300 m), Stazione Ferroviaria (a circa 10 Km), Casello Autostradale A4 Milano - Venezia (a circa 5 Km)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Venezia Centro Storico.
Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.
Attrazioni storiche: Centro Storico di Venezia.
Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus a circa 50 m

Identificativo corpo: APPARTAMENTO IN ZELARINO _ PIANO PRIMO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zelarino, Via Archimede n.7
Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Zelarino, Via Archimede 7 - Stato Civile: Sconosciuto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :
Appartamento
Intestazione: [redacted], nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
foglio 112, particella 295, **subalterno 2**, indirizzo Via Archimede 7, piano 1, comune Venezia , categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie 65 mq, rendita € 390,65
Derivante da: Compravendita Atto Notaio Laura Rolando di Venezia rep. 12987 racc. 10519 del 14.09.2022

Identificato al catasto Fabbricati :
Garage
Intestazione: [redacted], nato in [redacted] il 1[redacted] cf. [redacted]
foglio 112, particella 295, **subalterno 7**, indirizzo Via Archimede 7, piano T, comune Venezia , categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie 13 mq, rendita € 98,69

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di Costruire 470 del 1971
Intestazione: CAPPELLESSO Erminio
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Nuova Costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 06/07/1971
Abitabilità/agibilità in data 14/05/1975 al n. di prot. 62407

Numero pratica: Sanatoria Edilizia 28335 del 11.10.2000
Intestazione: Scantamburlo Mario
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria
Per lavori: Sanatoria di opere abusive su parti comuni
Oggetto: Sanatoria

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]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile è inserito in Zona B3 e l'edificazione è regolamentata dall'art. 8 punto 8.5 : sottozone B3 indice di utilizzazione fondiaria: 0,7mq/mq; altezza massima m. 12,50; distanza tra fabbricati 0 o 10 m; distanza dai confini m. 0 o 5,0; distanza dalle strade m. 5

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]
di cui al punto APPARTAMENTO IN ZELARINO _ PIANO PRIMO

Appartamento sito al piano primo in una palazzina di complessivi n. 6 appartamenti.
L'anno di costruzione è il 1971 e da allora, pare, non siano stati eseguiti importanti (e necessari) lavori di restauro. L'appartamento è così composto: ingresso da mq. 7,50 circa; soggiorno/pranzo da mq. 15,03 circa; angolo cottura da mq. 2,14 circa; bagno da mq. 5,25 circa; camera matrimoniale da mq. 17,66 circa; camera da mq, 9,48 circa; poggiolo da mq. 3,50 circa. L'altezza interna è pari a m. 2,77 circa.
Lo stato di manutenzione generale è carente.
I pavimenti sono in legno prefinito; i pavimenti e rivestimenti del bagno sono in ceramica; i serramenti interni sono in legno di laminato colore bianco; i serramenti esterni sono in legno di conifera con vetri 4/18/4 isolanti. Non è presente un isolamento termico delle pareti verso l'esterno.
Sono presenti: l'impianto di riscaldamento condominiale, l'impianto di condizionamento a split.
E' presente l'attestato di Prestazione Energetica A.P.E. che classifica l'immobile in classe F.

Il garage è posto al P.T.. Ha superficie pari a mq. 12,23 circa con altezza m. 2,05 circa; è dotato di portone in ferro verniciato.

Gli impianti, tutti, sono da verificare da parte di personale qualificato ed autorizzato.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Zelarino, Via Archimede 7 - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88,50**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del DPR . n. 138/1998 Allegato C.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	0	70,00	1,00	70,00	€ 1.200,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	0	3,50	0,33	1,15	€ 1.200,00
Garage	sup lorda di pavimento	0	15,00	0,50	7,50	€ 1.200,00
			88,50		**78,65**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 Semestre 2025

Zona: Zelarino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:
[redacted] nata a [redacted] ([redacted] il [redacted] (c.f. [redacted] piena proprietaria; **proprietaria da ante ventennio** al **02/10/2008** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Calvani Giovanni, in data 14/01/1991, ai nn. 150204; trascritto a Venezia , in data 22/01/1991, ai nn.

2424/1917.
Titolare/Proprietario: dal 02/10/2008 al 09/12/2009 .
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted] per la quota di proprietà di 2/8
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted] per la quota di proprietà di 2/8;
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted] per la quota di proprietà di 2/8;
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted] per la quota di proprietà di 1/8;
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted] per la quota di proprietà di 1/8;
dal 02/10/2008 al 09/12/2009 .
In forza di denuncia di successione; registrato a Venezia , in data 02/10/2008, ai nn. 2129/2008/8; trascritto a Venezia , in data 14/11/2008, ai nn. 41134/24854.
Note: Successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 26.10.2022 ai n. 39337 e 27918.

Titolare/Proprietario: dal 09/12/2009 al 14/09/2022
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted] per la quota di 1/2 della nuda proprietà;
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted] per la quota di 1/2 della nuda proprietà;
[redacted] nata a [redacted] ([redacted] il [redacted] (c.f. [redacted] usufruttuaria per la quota di 1000/1000
dal 09/12/2009 al 14/09/2022 .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Maiello , in data 09/12/2009, ai nn. 40755/13059; trascritto a Venezia , in data 31/12/2009, ai nn. 45419/27233.

Titolare/Proprietario: dal 14/09/2022 attuale proprietario
[redacted] nato in [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]
dal 14/09/2022 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di ROLANDO Laura, in data 14/09/2022, ai nn. 12987/10519; registrato a Venezia 2 , in data 27/09/2022, ai nn. 24695/TT; trascritto a Venezia, in data 27/09/2022, ai nn. 35652/25328.

Identificativo corpo: APPARTAMENTO IN ZELARINO _ PIANO PRIMO
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Via Archimede n.7
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:***

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Concessione di Garanzia di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 154.500,00; Importo capitale: € 103.000,00 ; A rogito di Notaio ROLANDO Laura in data 14/09/2022 ai nn. 12988/10520; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/09/2022 ai nn. 6245/35658

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare ; A rogito di Ufficio Giudiziario U.N.E.P. Venezia in data 28/08/2025 ai nn. 5345 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/09/2025 ai nn. 24241/33241;

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***

- Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo a rogito di Giudice di Pace di Venezia in data 12/07/2025 ai nn. 2807/2025; Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Venezia del 12.07.2025 . Decreto Ingiuntivo n. 2807/2025 - R.G. 3268/2025 - Repert. n. 799/2025 del 15.07.2025 Decreto Ingiuntivo n. cronol. 6201/2025 del 12.07.2025 - Capitale €. 4.384,95.

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: €.4.400,00 - 4.800,00 annue.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute:
Alla data del 12.01.2026 spese scadute e non pagate €. 8.472,18
Millesimi di proprietà: 160/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Riscaldamento centralizzato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: E' in corso una causa da parte del [redacted] per il recupero di spese condominiali non pagate. E' stato emesso un Decreto Ingiuntivo dal Giudice di pace di Venezia in data

12.07.2025 per capitale pari a €. 4.384,95. Dec. ing. n. 2897/2025 R.G. 3268/2025

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Per addivenire al più probabile valore di mercato farò ricorso al Metodo del Confronto con altri immobili recentemente compravenduti sul mercato immobiliare locale. Oltre a ciò, consulterò i principali siti telematici di vendita di immobili.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Dopo consultazione del sito Immobiliare.it, si ricava che il valore a mq. lordo in Zelarino è pari a €. 2.170/mq. (immobili nuovi) circa;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Le quotazioni OMI per la Provincia di Venezia, Comune di Venezia, Zona sub urbana Zelarino Periferia, cod di zona E28, tipologia prevalente: Ville e Villini, Destinazione Residenziale, stato conservativo normale indicano valori a mq. da un minimo di €. 1.200,00 ad un massimo di €. 1.400..

8.3.3Valutazione corpi:

APPARTAMENTO IN ZELARINO _ PIANO PRIMO. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.769,20.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	70,00	€ 1.200,00	€ 84.000,00
Poggiolo	1,15	€ 1.200,00	€ 1.380,00
Garage	7,50	€ 1.200,00	€ 9.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.380,00
mancanza garanzie detrazione del 10.00%	€ -9.438,00
Valore Finale	**€ 84.942,00**
Valore corpo	€ 84.942,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.942,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.942,00
Valore di stima	

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
APPARTAMENTO IN ZELARINO _ PIANO PRIMO	Abitazione di tipo economico [A3]	78,49	€ 84.942,00	€ 84.942,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 0,00

e/o catastale:
Costi di cancellazione oneri e formalità: € 250,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 84.692,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO IN ZELARINO _ PIANO PRIMO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. classe F
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

1. Certificato contestuale (residenza e stato famiglia)
2. Comunicazione dell'Ufficio di Stato Civile
3. Comunicazione Agenzia delle Entrate per contratti di Locazione o Comodati d'uso
4. Estratto mappa del Comune di Venezia Fg. 112 Mapp. 292
5. Visura Catastale Comune di Venezia Fg. 112 Mapp. 295
6. Schede catastali Comune di Venezia Fg. 112 Mapp. 2953 sub 2 e 7
7. Documentazione Fotografica
8. Licenza di Costruire n. 470/71 del 09/10/1971
9. Dichiarazione di Agibilità Prot. 62407 del 14/05/1975
10. Autorizzazione in Sanatoria Prot. 51062/28335/00 del 11/10/2000
11. Elaborato di rilievo
12. Normativa Comunale
13. Atto Notarile
14. Informazioni ricevute dall'Amministratore di Condominio
15. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
16. Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Vendita sottoposta a tassa di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al Piano Primo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo APPARTAMENTO IN ZELARINO _ PIANO PRIMO:** 1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo APPARTAMENTO IN ZELARINO _ PIANO PRIMO:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted], nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], foglio 112, particella 295, subalterno 2, indirizzo Via Archimede 7, piano 1, comune Venezia , categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie 65 mq, rendita € 390,65 **Garage al Piano Terra** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted], nato in [redacted] il [redacted] cf. [redacted], foglio 112, particella 295, subalterno 7, indirizzo Via Archimede 7, piano T, comune Venezia, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie 13 mq, rendita € 98,69
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **84.692,00€**

Data generazione:
20-05-2026 09:05

L'Esperto alla stima
Arch. Franco Davanzo