
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **230/2025**
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 primo piano di casa
bifamiliare con garage esterno su lotto diviso
catastalmente**

Esperto alla stima: Arch. Simone Stinca
Codice fiscale: STNSMN72B29L736G
Partita IVA: 04602130272
Studio in: Via Torre 14 - 30031 Dolo
Telefono: 0418877330
Email: tribunale@stincarchitettura.it
Pec: stinca.simone.architetto@stincarchitettura.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Rossignago, 112C, Spinea (VE) - Spinea (VE) - 30038

Descrizione generica: Edificio residenziale, situato in area residenziale in periferia, confinante con area ad uso agricolo.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento al primo piano di casa bifamiliare con garage esterno su lotto diviso catastalmente

Corpo A: Spinea (VE) CAP: 30038 frazione: Rossignago, Via Rossignago, 112C, Spinea (VE)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/07/2019 ai nn. 23363/16298;

- Descrizione onere: PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED]
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/10/2025 ai nn. 35145/25561;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 203.232



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 esplicitando 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 staggitto
 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.

Arch. Simone Stinca - StincArchitettura

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



Beni in Spinea (VE)
Località/Frazione
Via Rossignago, 112C, Spinea (VE)

**Lotto: 001 - Appartamento al primo piano di casa bifamiliare con garage esterno
su lotto diviso catastalmente**

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

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione residenziale situata zona residenziale di espansione, limitrofa a zona agricola.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Spinea.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: Ville storiche .

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinea (VE) CAP: 30038 frazione: Rossignago, Via
Rossignago, 112C, Spinea (VE)
Autorimessa C6

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 3, particella 180, subalterno 4, indirizzo VIA ROSSIGNAGO 112/C, piano T-1, comune SPINEA, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 VANI, rendita € 464,81

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 3, particella 180, subalterno 5, indirizzo VIA ROSSIGNAGO 112/C, interno C, piano T, comune SPINEA, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 MQ, superficie 28 MQ, rendita € 71,01

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 3, particella 180, subalterno 7, indirizzo VIA ROSSIGNAGO 112/C, interno C, piano T, comune SPINEA, categoria BCNC, secondo elaborato planimetrico allegato.
Terreno di collegamento dei sub 4 e 5 già suddiviso nella forma ma non nella proprietà.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità sub 4

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Aggiornamento planimetrico catastale: € 70,00

Oneri Totali: **€ 70,00**

Note: Piccola difformità sulle spallette murarie tra corridoio/disimpegno/bagno

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si nota una difformità rispetto alla planimetria comunale autorizzata, nella presenza delle spallette di una porta erroneamente rappresentate nel disimpegno e nella porta del bagno in posizione diversa.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: Autorizzazione edilizia

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Domanda di autorizzazione per costruzione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/03/1962 al n. di prot. 1728

Rilascio in data 04/04/1962 al n. di prot. 64

Numero pratica: 02

Intestazione: Inizio lavori

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Notifica inizio lavori e richiesta certificato

Presentazione in data 20/06/1962 al n. di prot. 4542

Numero pratica: 03

Intestazione: Denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)



Per lavori: Denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato
Presentazione in data 16/07/1962 al n. di prot. 5100

Numero pratica: 04
Intestazione: Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi
Presentazione in data 24/04/1985 al n. di prot. 29822

Numero pratica: 05
Intestazione: Concessione edilizia in sanatoria n.95/470
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: cambio destinazione d'uso, ampliamento e costruzione di 2 garages
Rilascio in data 18/02/1988 al n. di prot. 95/470

Numero pratica: 06
Intestazione: Autorizzazione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Progetto di piccole modifiche interne ed esterne
Rilascio in data 21/04/1988 al n. di prot. 5227 n° 237

Numero pratica: 07
Intestazione: Autorizzazione per l'esecuzione di costruzione caminetto e gazebo
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione caminetto e gazebo
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/12/1993 al n. di prot.
Rilascio in data 14/05/1994 al n. di prot. 31464

Numero pratica: 08
Intestazione: Istanza di sanatoria per abusi edilizi D.L. 649/94
Rilascio in data 01/03/1995 al n. di prot. 7347

Numero pratica: 09
Intestazione: SCIA ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per accertamento di conformità (sanatoria) ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001
Per lavori: abuso garages e veranda
Presentazione in data 19/08/2021 al n. di prot. 1621

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note:
Elaborati conformi alla SCIA in sanatoria n° 1621 del 19-08-2021

Non è stato riscontrato un certificato di Agibilità

4.1.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	P.R.G. approvato con D.G.C. n.76 del 2007 redatto dal Settore Urbanistica
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	NTO Piano degli interventi vigente
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:	0.5-1.5
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	12.30
Volume massimo ammesso:	1665
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il lotto riguarda un appartamento al primo piano di una casa bifamiliare con divisione orizzontale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

L'abitazione in questione è un'appartamento di tipo economico, posto al piano primo. L'appartamento possiede un'altezza interna di 3,03 metri, l'intero fabbricato è stato edificato nel 1962. L'ultima ristrutturazione risale al 1998 con una Manutenzione Straordinaria. L'intero fabbricato è composto da 2 piani complessivi fuori terra. Lo stato di manutenzione generale è discreto. L'edificio presenta un'impianto fotovoltaico di 4,32 kW, installato nel 2013. L'edificio è dotato di climatizzatore con pompa di calore, riscaldamento a termosifoni con impianto monotubo alimentato con caldaia centralizzata a pellet.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio presenta finiture e serramenti datati ma in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:



Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori**
condizioni: **buone**

Energia solare

tipologia: **pannelli fotoelettrici a fotocellule** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **legna** rete di distribuzione:
tubi in ferro diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Riferito limitatamente a: Porzione piano primo con impianto
centralizzato Note: Il fabbricato è organizzato in due appartamenti
rispettivamente al piano terra e primo, serviti da unica centrale
termica in vano di proprietà del piano terra.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	0	143,00	1,00	143,00	€ 1.300,00
			143,00		143,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: SPINEA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A3



Arch. Simone Stinca - StincArchitettura

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Accessori:

A	Identificato al n. 2
1. Garage	Posto al piano T
	Composto da UNICO VANO
	Sviluppa una superficie complessiva di 25 mq
	Valore a corpo: € 17.920

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 11/03/2013, ai nn. 7242/4779.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinea (VE), Via Rossignago, 112C, Spinea (VE) **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Disponibile, occupato dalla madre del debitore

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:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: PIGNORAMENTO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/07/2019 ai nn. 23363/16298;

- Descrizione onere: PIGNORAMENTO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/10/2025 ai nn. 35145/25561;

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: Nessuna

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:

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Possibile dotazione di servoscala o piattaforma elevatrice esterna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Caldaia a pellet comune al PT in vano tecnico non di proprietà

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

Avvertenze ulteriori: NO

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Spinea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi; ABI; immobiliare.it; Idealista; Casa.it; ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100/1400;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di zona;

8.3. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 185.900,00.

Si sono presi in considerazione i valori di mercato di immobili siti in Spinea, nell'area di incidenza del fabbricato con caratteristiche simili.

Si sono presi in considerazione inoltre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del bene in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

dove:

Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

po = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

Sb = superfici convenzionali del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione

di fonti dirette, indirette ed emero-grafiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici).

Per ottenere tale dato, è stato necessario il confronto con le agenzie immobiliari che trattano la zona.

prezzo unitario ordinario rilevato (po) 1300,00/mq

Tale valore risulta coerente con i dati contenuti nell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle entrate OMI che prevede, visto il grado di conservazione, per gli immobili di questo tipo € 1100,00 ad € 1.400,00.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario ordinario (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

prezzo unitario ordinario rilevato (po) appartamento 1300,00/mq

prezzo unitario ordinario rilevato (po) garage 570,00/mq

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario ordinario (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$Vmb = po \times Sb =$

Sb = superficie bene

$1300 \text{ €/mq} \times 143 \text{ mq} = \text{€ } 185.900$

$640 \text{ €/mq} \times 25 \text{ mq} = \text{€ } 17.920$

I valori sono comprensivi del valore del terreno individuato nell'elaborato planimetrico catastale al sub 7 come BCNC.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	143,00	€ 1.300,00	€ 185.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 185.900,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 185.900,00
Valore corpo			€ 185.900,00
Valore accessori			€ 17.920,00
Valore complessivo intero			€ 203.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 203.820,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage	143,00	€ 203.820,00	€ 203.820,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 70,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 294,00
Altra limitazione	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 203.232,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Il bene risulta composto da unica unità immobiliare, non si ritiene quindi possa essere comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

All. 01 Catasto

All. 02 Aut.Ed. 64-1962
All. 03 Inizio lavori 21542-1962
All. 04 Denuncia opere 5100-1962
All. 05 Domanda sanatoria 29822- 1985
All. 06 Conc. edilizia 95-470 del 1988
All. 07 Aut. edilizia 237-1988
All. 08 Aut.edilizia 97- 1994
All. 09 SCIA in sanatoria 326165-2021
All. 10 Rg 7242 Rp 4779 del 11-03-2013
All. 11 Rg 23363 Rp 16298 del 09-07-2019 PIGNORAMENTO
All. 12 Rg 35145 Rp 25561 del 08-10-2025
All. 13 APE - Attestato di prestazione energetica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Per quanto noto trattasi di bene personale del soggetto esecutato. La vendita pertanto sarà soggetta ad imposta di registro, salvo diverse indicazioni della norma in materia.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al primo piano di casa bifamiliare con garage esterno su lotto individuato ma non diviso
Diritto reale staggitto e Quota proprietà	Corpo A: Abitazione e Garage
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 3, particella 180, subalterno 4, indirizzo VIA ROSSIGNAGO 112/C, piano T-1, comune SPINEA, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 VANI, rendita € 464,81 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 3, particella 180, subalterno 5, indirizzo VIA ROSSIGNAGO 112/C, interno C, piano T, comune SPINEA, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 MQ, superficie 28 MQ, rendita € 71,01
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 203.232,00€

Data generazione:
13-04-2026 16:04

L'Esperto alla stima
Arch. Simone Stinca