

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINN SPV SRL**
con **Avv. SARINA DAVIDE**

contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **246/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/03/2026
ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Orlando**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO

Santa Maria di Sala– Via Canaletto 7/A int. 5 – Venezia
Fg. 1 mapp. 557 sub. 6, cat. A/3, cl.5, cons. 3,5 vani – rendita € 207,87
Fg. 1 mapp. 557 sub. 10, cat. C/6, cl. 9 cons. mq. 12 – rendita € 30,99

Esperto alla stima: Arch Francesca Artico

Codice fiscale: RTCFNC68M52L736A

Partita IVA: 03141170278

Studio in: V.le Garibaldi 87/b – 30174 Mestre

Telefono: +39 3459320522

Email: articoarch.francesca@gmail.com

Pec: francesca.artico@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

In assolvimento al mandato conferitomi dall'III Sig GE dott.ssa Francesca Orlando, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Venezia, Ufficio Erariale di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, compiuto il necessario sopralluogo presso i beni da stimare, il sottoscritto CTU, compiuto il giuramento telematico in data 04.10.2025, ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione,

Oggetto di esecuzione sono un appartamento ed un garage, siti in via Canaletto 7/A a Santa Maria di Sala in frazione Stigliano (VE); si ritiene opportuno costituire un unico lotto di vendita.

Il lotto di vendita**LOTTO UNICO**

Trattasi di beni siti in frazione Stigliano, via Canaletto 7/A a Santa Maria di Sala in provincia di Venezia.

Identificativi catastali (come da visura catastale del 04/10/2025):

* Fg. 1 mapp. 557 sub. 6, cat. A/3, cl.5, 3,5 vani, tot. sup. mq. 71, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 70 – rendita € 207,87, piano terra e primo, via Fracasso;

* Fg. 1 mapp. 557 sub. 10, cat. C/6, cl.9, mq. 12, sup. tot. 15 – rendita € 30,99, piano terra, via Fracasso;

Quota e tipologia del diritto

* [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
Diritto di: proprietà per 1/2.

* [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Diritto di: proprietà per 1/2

NOTA BENE –

L'esecutato, [REDACTED] [REDACTED] come si evince dal Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Santa Maria di Sala, risulta anagraficamente cancellato **per irreperibilità ad accertamento** dal 19/10/2021.

L'esecutata [REDACTED] [REDACTED], come si evince dal certificato di residenza e dal codice fiscale, a partire dal [REDACTED] è divenuta la signora [REDACTED], avendo acquisito il cognome dell'attuale marito [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] in [REDACTED] dal [REDACTED].

Quindi ad oggi i dati corretti dell'esecutata sono:

[REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED], nata a [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], residente in [REDACTED]

Gravami e Oneri

LOTTO UNICO

- Ipoteca volontaria – ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta ai nn.31927/5074 in data 16 agosto 2023, formalità di riferimento n.9817 del 1° ottobre 2003, a seguito di atto notarile pubblico del notaio Doria Roberto di Padova (PD) del 25 settembre 2003, numero di repertorio 355445/21539 - importo totale € 280.000,00 - importo capitale € 140.000,00 - durata 30 anni, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASAS.P.A sede Milano (Mi), codice fiscale 13263030150, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Costo di cancellazione: € 1.494,00

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.37884/26939 in data 11 ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep, Corte D'Appello di Venezia del 06/09/2024, numero di repertorio 5627, a favore di FINN SPV S.R.L. sede Milano (MI), codice fiscale 12244340969, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione

Costo di cancellazione: € 294,00

- Atto tra vivi – Compravendita trascritta ai nn. 42098/26151 in data 01 ottobre 2003, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Doria Roberto di Padova (PD) del 25 settembre 2003, numero di repertorio 355444/21538, a favore di [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione..

VALORI DI STIMA**VALORE LOTTO UNICO**

Valore di stima € 80.600,00

Valore di stima al netto delle decurtazioni arrotondato € 80.007,00

VALORE DI STIMA ARROTONDATO NELLO STATO DI LIBERO € 80.000,00

(=ottantamila/00).

Sommario

Copertina perizia	pag. 1
Riassunto perizia	da pag 2 a pag 3
Sommario / Indice	da pag.4 a pag 5
Premessa / Quesiti	da pag. 6 a pag. 9
Relazione di stima lotto	da pag. 10 a pag. 20
Allegati	da pag. 21

INDICE RELAZIONE DI STIMA E ALLEGATI E.I. 246/2024

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

- 1.1 allegato Certificazione notarile
- 1.2 allegato Ispezione ipotecaria al 06.11.2025

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI

- 2.1 allegato Certificato di residenza-stato famiglia [REDACTED]
- 2.2 allegato Certificato di residenza-stato famiglia [REDACTED]
- 2.3 allegato Codici fiscali

3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI

- 3.1 allegato Estratto mappa catastale
- 3.2 allegato Visura catastale
- 3.3 allegato Planimetria catastale fg. 1 mapp. 557 sub.6 (A3)
- 3.4 allegato Planimetria catastale fg. 1 mapp. 557 sub.10 (C6)

4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

- 4.1 allegato Concessione edilizia n. 4835/3 del 02/10/1997
- 4.2 allegato Abitabilità del 25/05/1998

5. QUESITO - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

6. QUESITO - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.1 Documentazione contabile condominiale

8. QUESITO - LA VALUTAZIONE DEL BENE

9. QUESITO - VALORE QUOTA INDIVISA

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1 allegato Atto di compravendita

10.2 allegato Documentazione fotografica

11. QUESITO - VENDITA SOGGETTA IMPOSTA DI REGISTRO

12. QUESITO - LOTTO DI VENDITA – VALORE ATTRIBUITO

PREMESSA

Premesso che in data 02/10/2025 il G.E Dott.ssa Francesca Orlando

- ha nominato stimatore del bene pignorato la sottoscritta Francesca Artico, architetto libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Provincia di Venezia al n. 2247 con studio in Mestre, V.le Garibaldi 87/b Venezia;
- ha fissato udienza ex art. 569 c.p.c. nonché ex art. 600 c.p.c. per il giorno 18/03/2026 ore 10.00;
- ha nominato custode il dott. Alvise Crety
- ha dato indicazione dei quesiti di seguito riportati.

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 della stima 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. i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Tutto quanto premesso, la scrivente rimette la seguente relazione.

LOTTO UNICO

Via Canaletto 7/A – 30036 Santa Maria di Sala (Venezia)

Fg. 1 mapp. 557 sub. 6 (A/3) - appartamento

Fg. 1 mapp. 557 sub. 10 (C/6) - garage

Risposta al primo punto del quesito

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

Il Notaio Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia con studio in V.le Tazio Nuvolari 19, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, dichiara di aver effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Uffici Provinciali di Venezia l'esame ultraventennale a tutto il 11/10/2024 della proprietà e disponibilità dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

1) 1/1 proprietà FABBRICATO, in Santa Maria Di Sala (VE) Via Fracasso , piano 1. Distinto in catasto al foglio 1 particella 557 sub 6, vani 3,5 , Cat. A/3.

2) 1/1 proprietà FABBRICATO, in Santa Maria Di Sala (VE) Via Fracasso. Distinto in catasto al foglio 1 particella 557 sub 10, mq 12 , Cat. C/6.

Alla data del 11/10/2024 gli immobili sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

1) "Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Di Sala, Via Fracasso, piano 1, in ditta [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà 1/2; [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà 1/2; fg. 1 mapp. 557 sub 6, categoria A/3, classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq.71(totale escluse aree scoperte mq 70) r.c. €. 207,87"

2) "Catasto Fabbricati del Comune di SANTA MARIA DI SALA, Via Fracasso, piano T, in ditta [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà 1/2; [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 1 mapp. 557 sub. 10, categoria C/6, classe 9, consistenza mq.12, superficie catastale mq.15, r.c. € 30,99".

Titoli di provenienza

* Atto di compravendita trascritto ai nn. 42098/26151 in data 01 ottobre 2003, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Doria Roberto di Padova (PD) del 25 settembre 2003, numero di repertorio 355444/21538, a favore di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [REDACTED]

██████ nato in ██████ il ██████, codice fiscale ██████ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i

Gli esecutati sono:

* ██████ ██████, nato in ██████ il ██████, c.f. ██████. Come si evince dal Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Santa Maria di Sala, risulta anagraficamente cancellato **per irreperibilità ad accertamento dal 19/10/2021**.

* ██████ ██████, all'epoca coniugata ██████, nata in ██████ il ██████, c.f. ██████; come si evince dal certificato di residenza e dal codice fiscale a partire dal ██████ è divenuta la signora ██████, avendo acquisito il cognome dell'attuale marito ██████ ██████ ██████, nato il ██████ a ██████ in ██████ dal ██████.

Non sono reperibili né il certificato di cessazione del matrimonio con l'esecutato ██████, né il certificato di matrimonio con il signor ██████.

La signora ██████ ██████ risulta residente in via Canaletto n. 7/A int. 5 a Santa Maria di Sala (VE) con il marito.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di stima di trovano in località Stigliano a Santa Maria di Sala in provincia di Venezia, presso un condominio denominato Condominio Castello sito in via Canaletto 7/A. Santa Maria di Sala fa parte del comprensorio del Miranese e sorge lungo la strada "Miranese" (strada provinciale 32), importante arteria di collegamento fra Mestre e Padova che passa anche per Mirano.

I beni oggetto di stima si trovano vicini al centro di Stigliano raggiungibile a piedi; la posizione è quindi buona per l'accesso ai servizi di prima necessità che di quartiere.

Il fabbricato in cui si trovano le u.i.u. oggetto di esecuzione è stato edificato con concessione edilizia n. 4835/3 del 02.10.1997. Le unità immobiliari eseguite sono state dichiarate abitabili con regolare certificato in data 25.05.1998 (allegato 4.2).

La costruzione è in c.a. e murature di tamponamento. La copertura è a falde con manto tradizionale in coppi.

Il fabbricato è costituito da n. 8 unità abitative e relativi garage e dotato di scoperto comune. Nello scoperto comune sono ricavati ma non assegnati in proprietà i posti auto.

Lo stato manutentivo è buono.

3.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI

LOTTO UNICO

Identificativi catastali (come da visura catastale del 04/10/2025):

* Fg. 1 mapp. 557 sub. 6, cat. A/3, cl.5, 3,5 vani, tot. sup. mq. 71, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 70 – rendita € 207,87, piano terra e primo, via Fracasso;

* Fg. 1 mapp. 557 sub. 10, cat. C/6, cl.9, mq. 12, sup. tot. 15 – rendita € 30,99, piano terra, via Fracasso;

Nota Bene: presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia, le u.i.u si trovano in via Fracasso senza civico; oggi la via è denominata via Canaletto civ. 7/A.

Confini catastali

I beni oggetto di stima si trovano nel lotto identificato catastalmente Comune di Santa Maria di Sala, fg. 1 mapp. 557; esso confina:

- a nord con i mapp.li 546-541-537 e il Canale Muson Vecchio
- a sud. con i mapp.li 600-614-543-via Canaletto
- ad est con i mapp.li 217-218-191
- ad ovest con il mapp.546

Quota e tipologia del diritto

Presso l'Agenzia del Territorio, la ditta intestataria è la seguente:

* [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: proprietà per 1/2.

* [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: proprietà per ½.

Nota bene - La signora [REDACTED] ha divorziato dal signor [REDACTED] e si è risposata con il signor [REDACTED] da cui ha preso il cognome.

I dati corretti della proprietà sono pertanto: [REDACTED] [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietaria per ½.

Sarà quindi necessario fare una istanza all'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento dei dati.

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

Ad oggi l'immobile risulta abitato dalla signora [REDACTED] [REDACTED], con il marito [REDACTED] [REDACTED] (non esecutato), nato il [REDACTED] a [REDACTED] in [REDACTED] dal [REDACTED].

Il signor [REDACTED] [REDACTED] risulta irreperibile.

Alla luce di quanto sopra scritto, il lotto, ai fini della procedura, può ritenersi 'libero'.

3.3 DESCRIZIONE LOTTO

Il fabbricato dove si trovano le u.i.u oggetto di stima è all'interno del cortile condominiale.

Un cancello carraio meccanizzato ed uno pedonale delimitano la proprietà.

L'area esterna è interamente pavimentata e recintata in rete metallica su basamento in cls. Nel cortile di proprietà sono assegnati i posti auto (uno per ogni appartamento) non in proprietà esclusiva.

Il fabbricato è un condominio di tre piani fuori terra. Al piano terra si trovano i garage ai piani superiori le residenze (n. 8 unità abitative con garage).

La struttura portante è in c.a. con murature di tamponamento. La copertura è a falde con manto tradizionale in coppi. Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate. I parapetti dei poggioli sono in mattoni facciavista.

Lo stato manutentivo del fabbricato per finiture e vetustà può considerarsi buono.

L'accesso alla scala condominiale è delimitato da un portone in alluminio.

Il vano scale ha pavimenti in granito e pareti tinteggiate; il parapetto è in ferro con corrimano in legno.

L'accesso all'abitazione è delimitato da un portoncino blindato.

All'ingresso si accede direttamente in un soggiorno con angolo cottura. Dal soggiorno si esce in un piccolo terrazzo con parapetto in mattoni facciavista.

Sempre dal soggiorno si accede alla zona notte attraverso un disimpegno. La zona notte è costituita da due camere da letto ed un servizio igienico completo di accessori igienico sanitari e finestrato.

Le camere hanno pavimento in legno e pareti tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno, come anche quelli esterni dotati di vetrocamera e oscuri sempre in legno.

Il riscaldamento è autonomo e a termosifoni; l'ultima revisione, su dichiarazione della signora [REDACTED], presente al sopralluogo, è stata fatta in data 24/09/2025, quindi l'impianto può ritenersi a norma anche se non risulta depositato alcun Attestato di prestazione energetica.

L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma. L'appartamento è dotato di uno split per la climatizzazione estiva.

Lo stato di manutenzione per finiture e vetustà è da ritenersi buono.

Il garage è al piano terra ed è il primo a sinistra uscendo dal condominio. L'accesso è delimitato da un basculante in ferro verniciato. Il pavimento è in piastrelle e le pareti sono tinteggiate. L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma.

Anche per il garage lo stato manutentivo può definirsi buono.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. N. 4835/3 DEL 02.10.1997

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso abitazioni.

Numero pratica: Abitabilità del 25.05.1988

Intestatario: [REDACTED]

4. CONFORMITÀ EDILIZIA

Eseguito il sopralluogo in data 28.01.2025, raffrontando lo stato rilevato con i titoli autorizzativi e le planimetrie catastali delle u.i.u non sono state riscontrate difformità edilizie né condominiali né private.

Si ritiene di poter dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA LOTTO UNICO

Strumento urbanistico approvato:

Vista la variante del Piano degli interventi n. 22/A del Comune di Santa Maria di Sala, approvata con D.C.C. n. 48 del 15.11.2025 il lotto di vendita ricade in:

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona territoriale omogenea residenziale di completamento B2 con IF 1,50 mc/mq. la cui attività edilizia è regolamentata dall'art. 4 delle N.T.O;

*l'ambito ricade nelle seguenti fasce/aree di rispetto:

- in fascia di tutela idraulica art. 41, lett. g). LR 11/2004 del Muson e del Lusore;
- in fasce di rispetto cimiteriali nel rispetto alla D.C.C. n. 2 del 23.12.2024

Considerato la normativa ed i vincoli di cui sopra, considerando lo stato attuale dei luoghi, **si ritiene di dichiarare la conformità urbanistica del lotto.**

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

* Con atto di compravendita trascritto ai nn. 42098/26151 in data 01 ottobre 2003, del Notaio Doria Roberto di Padova (PD) del 25 settembre 2003, numero di repertorio 355444/21538, gli esegutati [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto

di proprietà, acquistano i beni oggetto di esecuzione dai signori [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 6. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.
- 6. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.
- 6. Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.
- 6. Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

6. Iscrizioni

Ipoteca volontaria – ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta ai nn.31927/5074 in data 16 agosto 2023, formalità di riferimento n.9817 del 1° ottobre 2003, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Doria Roberto di Padova (PD) del 25 settembre 2003, numero di repertorio 355445/21539- importo totale € 280.000,00- importo capitale € 140.000,00- durata 30 anni, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASAS.P.A sede Milano (Mi), codice fiscale 13263030150, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Costo di cancellazione: € 1.494,00

Pignoramenti

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.37884/26939 in data 11 ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'Appello di Venezia del 06/09/2024, numero di repertorio 5627, a favore di FINN SPV S.R.L. sede Milano (MI), codice fiscale 12244340969, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione

Costo di cancellazione: € 294,00

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

Il lotto fa parte del condominio denominato CONDOMINIO CASTELLO c.f. [REDACTED].
Amministrato dal signor [REDACTED] ([REDACTED]).

I mill. di proprietà sono 140,58; per la gestione condominiale dal 1.09.2025 al 30.08.2026, non risultano esserci spese condominiali arretrate, né spese straordinarie approvate.
L'esecutata [REDACTED] [REDACTED] risulta il regola con i pagamenti.
Per approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata 7.1.

Il mapp.577 sub. 6 (A3) risulta privo di attestato di prestazione energetica.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (anno 2025-semester 1) individua l'area in zona Suburbana/Stigliano/Veternigo – E2, microzona 0 e definisce per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale un valore minimo di €/mq. 900,00 e massimo di €/mq. 1.150,00.

Valutando quindi l'andamento del mercato locale, lo stato di manutenzione dei beni per qualità e tipologia di finiture, si ritiene equo applicare il valore di €/mq. 1025,00.

8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

8.3 VALUTAZIONE LOTTO

Per la stima verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali. Per il calcolo della consistenza si è assunto a riferimento quanto dichiarato nella concessione edilizia raffrontato ad un rilievo di massima eseguito in sito.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA E VALORE DI STIMA

Mapp. 557 sub. 6 – A3 – Abitazione di tipo economico**Piano Primo**

Soggiorno/angolo cottura mq. 20,12

Disimpegno mq. 2,92

Camera mq. 16,36

Camera mq. 12,49

Bagno mq. 4,76

TOT. SUP. UTILE MQ. 56,65**TOT. SUP LORDA MQ. 65,00**

Terrazza mq. 3,30

Mapp. 557 sub. 10 – C6 – Garage**Piano terra**

TOT. SUP. UTILE MQ. 12,53

TOT. SUP LORDA MQ. 14,00**Calcolo della superficie commerciale****- Appartamento** mq. 65,00 x coeff. 1 = **mq. 65,00****- Terrazza** mq. 3,30 x 35% = **mq. 10,60****- Garage** mq. 14,00 x 0,6 = **mq. 8,40****Totale superficie commerciale LOTTO UNICO MQ. 84,00****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: RESIDENZIALE

Abitazione [A/3]

Garage [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione (A3)/Garage (C6)	84,00	€. 1025,00	€. 86.100,00
TOT VALORE LOTTO			€. 86.100,00

Valore Lotto € 86.100,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 80.007,00

Valore del lotto arrotondato nello stato di LIBERO € 80.000,00**8.4 Adeguamento e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 4.305,00

Giudizio di comoda divisibilità

Il lotto di vendita non è divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:**LOTTO UNICO**

Tipologia	Costo
Ipoteca VOLONTARIA	€ 1.494,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.788,00

8.5 Prezzo base del LOTTO

Valore del lotto al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova **ARROTONDATO** € 80.007,00

Valore del LOTTO

nello stato di “LIBERO” € 80.000,00

8bis Classamento energetico dell’immobile

Il mapp.577 sub. 6 (A3) non ha l’attestato di prestazione energetica

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO UNICO	€ 80.000,00

Giudizio di comoda divisibilità

Il lotto non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

11. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile

1.2 allegato Ispezione ipotecaria al 06.11.2025

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI

2.1 allegato Certificato di residenza-stato famiglia [REDACTED] [REDACTED]

2.2 allegato Certificato di residenza-stato famiglia [REDACTED] [REDACTED]

2.3 allegato Codici fiscali

3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI

3.1 allegato Estratto mappa catastale

3.2 allegato Visura catastale

3.3 allegato Planimetria catastale fg. 1 mapp. 557 sub.6 (A3)

3.4 allegato Planimetria catastale fg. 1 mapp. 557 sub.10 (C6)

4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.1 allegato Concessione edilizia n. 4835/3 del 02/10/1997

4.2 allegato Abitabilità del 25/05/1998

7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.1 Documentazione contabile condominiale

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1 allegato Atto di compravendita

10.2 allegato Documentazione fotografica

12. QUESITO - LOTTO DI VENDITA – VALORE ATTRIBUITO

10.1 allegato Atto di compravendita 21/09/1992 rep. 65108 N.RI 20039/14447

10.2 allegato Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita.

La vendita è soggetta ad imposta di registro e il lotto non è un bene strumentale di alcuna azienda.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO

Lotto UNICO

Diritto reale staggito e Quota proprietà	██████████ (CF ██████████) (██████████) nato in ██████████ (██████) il ██████████ ██████████ proprietario per ½. ██████████, nata in ██████████ il ██████████, c.f. ██████████ proprietaria per ½.
Identificativo catastale	* Fg. 1 mapp. 557 sub. 6, cat. A/3, cl.5, 3,5 vani, tot. sup. mq. 71, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 70 – rendita € 207,87, piano terra e primo, via Fracasso; * Fg. 1 mapp. 557 sub. 10, cat. C/6, cl.9, mq. 12, sup. tot. 15 – rendita € 30,99, piano terra, via Fracasso;
VALORE DI STIMA LOTTO	€. 80.000,00
VALORE DI STIMA DEL LOTTO “LIBERO”	€. 80.000,00 (=Ottantamila/00)

Venezia lì 13/12/2025

L'esperto stimatore
 Arch. Francesca Artico

