TRIBUNALE DI VENEZIA

Procedura di esecuzione immobiliare

Promossa da
INTESA SAN PAOLO SPA
con l'avv. [redacted]
contro
[redacted] **e** [redacted]
con l'avv. [redacted]

Intervenuti
[redacted]
con l'avv. [redacted]

N° Gen. Rep. 554/2018 porta riunita la N° Gen. Rep. 200/2024
Data udienza di comparizione parti ex Art. 569 c.p.c.: 27-01-2026

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Carlo Azzolini

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA

Esperto alla stima Arch. Daniele Varisco
Codice fiscale VRSDNL64S24L736F
Partita IVA 00980390272
Studio in Via Jacopo Filiasi 46/B - 30174 Mestre
T 041985600 **M** 3392960316
Email: archdanielevarisco@gmail.com
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza 21-10-2025, ha assegnato allo scrivente CTU, architetto Daniele Varisco, termine di giorni 30 per aggiornare il valore dell'immobile oggetto della presente esecuzione stante il trascorrere del tempo.

Tale bene è stato infatti già stimato con precedente perizia depositata in data 28-10-2021.

Lo scrivente, scusandosi per il tempo trascorso dalla prima ordinanza di incarico, procederà pertanto ad aggiornare il valore del bene all'attualità e ad aggiornare le visure catastali nonché quelle presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Per il resto, lo scrivente si riporta integralmente a quanto già evidenziato nella precedente perizia di stima e agli allegati già depositati, specificando di non aver effettuato ulteriore nuovo sopralluogo.

* * * * *

Comune di Spinea (VE), C.F. Foglio 9, mappale 2062 sub. 2 (A/3), mappale 2062 sub. 3 (C/6), mappale 2062 sub. 1 (BCNC ai sub. 2-3), Via Giordano Bruno 14.

INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI

- In data **15-11-2007**, ai numeri **46521-11709**, risulta l'iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contratto con atto del notaio Vincenzo Rubino del 05-11-2007 numero 86585 di repertorio, per la somma capitale di Euro 208.000,00 e la somma totale di Euro 374.400,00, durata 20 anni, a favore di **Veneto Banca Società Cooperativa per azioni, con sede in Montebelluna (TV), CF**

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

00208740266

- In data **15-02-2019**, ai numeri **5054-3502**, risulta la trascrizione di **pignoramento immobiliare**, numero 8163 del 06-12-2018 di repertorio, a favore di **Intesa San Paolo spa, con sede in Torino, CF 00799960158**

- In data **05-08-2024**, ai numeri **27873-20854**, risulta la trascrizione di **pignoramento immobiliare**, numero 4357 del 04-07-2024 repertorio, a favore di **ANDOR SPV SRL, con sede in Conegliano (TV), CF 05428600265**

INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI

I beni sono pignorati per la quota di 1/2 della signora [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] e per la quota di 1/2 del signor [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted].

Il signor [redacted] è deceduto in data [redacted]

Con atto del 14-01-2025 n. 20375 di rep. del Notaio Alessandro Nazari di Padova, la signora [redacted] ha dichiarato di accettare l'eredità del proprio coniuge mentre il figlio, signor [redacted], non avendo reso alcuna dichiarazione nel termine ha perso il diritto di accettare l'eredità.

INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI PIGNORATI

I beni si trovano nel Comune di Spinea (VE), Via Giordano Bruno 14.

INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima: Euro 119.279,15
Costi di cancellazione = Euro 623,00
Costi per APE = Euro 300,00
Valore al netto delle decurtazioni Euro 118.356,15 (Euro 119.279,15 – Euro 623,00 - Euro 300,00 = Euro 118.356,15).

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

1) Aggiornamento delle visure catastali

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un edificio unifamiliare di un piano fuori terra ad uso abitativo con relativo garage in corpo staccato e scoperto esclusivo, sito nel Comune di Spinea (VE), con accesso dal civico 14 di Via Giordano Bruno.

3a) Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune di Spinea, **Foglio 9**, **mappale 2062 sub. 2**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita Euro 266,49.
- Catasto Fabbricati, Comune di Spinea, **Foglio 9**, **mappale 2062 sub. 3**, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita Euro 35,12.
- Catasto Fabbricati, Comune di Spinea, **Foglio 9**, **mappale 2062 sub. 1**, bene comune non censibile ai sub. 2 e 3.
- Catasto Terreni, Comune di Spinea, **Foglio 9**, **mappale 2062**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 350 mq.

Intestatari:

- [redacted]

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

[redacted], **proprietà 1/2** in regime di comunione dei beni con [redacted]

- [redacted], **proprietà 1/2** in regime di comunione dei beni con [redacted]

Si allega visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Territorio - Servizi Catastali (**all.1**).

L'intestazione catastale necessita di aggiornamento.

2) Aggiornamento visure Servizio Pubblicità Immobiliare

Da visura effettuata tramite dispositivo meccanizzato, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, aggiornata alla data del 14-11-2025, è emerso quanto segue **(all.2).**

2a) Provenienza

- In data **02-07-1987, ai numeri 13642-10109**, risulta la trascrizione dell' **atto di compravendita** del 30-06-1987, numero 4338 di repertorio del notaio Francesco Raffaele Capriulo di Mestre per mezzo del quale il signor [redacted]

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

[redacted], vendeva ai signori [redacted], [redacted], coniugi, che in comunione legale acquistavano *"fabbricato sito in Spinea alla via Giordano Bruno civico "14" composto da un appartamento in piano terra di vani tre, cucina, accessori, locale caldaia e pertinenziale circostante area scoperta con entrostante garage insistente sul lato sud-est dell'area scoperta medesima, il tutto confinante con via Giordano Bruno, proprietà [redacted], proprietà [redacted] e proprietà [redacted] o rispettivi aventi causa;*

Nel nuovo Catasto Edilizio Urbano di Venezia, Comune di Spinea, foglio 9, mappali:

- 391, via G. Bruno 14, PT, cat. A/3, cl 1, vani 6, rendita lire 732 (abitazione);

- 1321, via G. Bruno 14, PT, cat. C/6, cl 4, mq 15, rendita lire 81 (garage)."

- In data **16-01-2025, ai numeri 1343-1033**, risulta la trascrizione dell' **atto di ripetizione di accettazione di eredità** del 14-01-2025, numero 20375 di repertorio del notaio Alessandro Nazari di Padova per mezzo del quale la signora [redacted]

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

[redacted], premesso che *"in data* [redacted] *è deceduto in* [redacted] *… il signor* [redacted] *, che era nato a* [redacted] *… coniugato in regime di comunione legale con la signora* [redacted] *, senza lasciare disposizioni di ultima volontà; chiamati all'eredità del signor* [redacted] *, erano la succitata moglie e il figlio, signor* [redacted] *;*

nell'eredità del de cuius è ricompresa la quota indivisa di un mezzo … del diritto di piena proprietà degli immobili in fra medio descritti gravati, tra l'altro, dal pignoramento trascritto a Venezia in data 15 febbraio 2019 ai nn. 5054/3502 a favore della Banca "INTESA SAN PAOLO SPA", con sede in Torino (TO), codice fiscale 00799960158 ed a carico dei signori [redacted] *e* [redacted] *… ; in data 24 novembre 2021 il Tribunale Ordinario di Venezia, nell'ambito della procedura R.G. V.G. 2749/2021, visti gli artt. 481 c.c. e 749 c.p. ha fissato il termine del 22 febbraio 2022 entro il quale i succitati chiamati avrebbero dovuto dichiarare di accettare o rinunciare l'eredità del de cuius, in data 21 febbraio 2022 la signora* [redacted] *, con scrittura privata … ha dichiarato di accettare l'eredità del proprio coniuge; il signor* [redacted] *, non avendo reso alcuna dichiarazione entro il termine fissato ai sensi*

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

dell'art. 481 c.c., ha perso il diritto di accettare l'eredità; nell'ambito della procedura esecutiva R.G. N. 554/2018 avanti il Tribunale di Venezia … il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data 29 ottobre 2024 ha disposto apposito rinvio al fine di consentire il ripristino della continuità delle trascrizioni, … , la signora [redacted] *, nella sua qualità di unica erede, ai fini della continuità delle trascrizioni dei Pubblici Registri, in ripetizione della dichiarazione di accettazione di eredità sopra allegata, accetta puramente e semplicemente l'eredità del signor* [redacted] *…Si precisa che nell'eredità è ricompresa la quota indivisa di un mezzo … del diritto di piena ed esclusiva proprietà"* degli immobili oggetto di pignoramento (**all.3**).

2b) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

- In data **15-11-2007, ai numeri 46521-11709**, risulta l'iscrizione di **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** contratto con atto del notaio Vincenzo Rubino del 05-11-2007 numero 86585 di repertorio, per la somma capitale di Euro 208.000,00 e la somma totale di Euro 374.400,00, durata 20 anni, a favore di **Veneto Banca Società Cooperativa per azioni, con sede in Montebelluna (TV), CF 00208740266**, contro [redacted]

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

[redacted], per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale. I beni colpiti risultano: il mappale 2062 sub. 2, sub. 3, sub. 1 del Foglio 9 del Comune di Spinea (VE)

Costi di cancellazione: **Euro 35,00** per tassa ipotecaria.

- In data **15-02-2019, ai numeri 5054-3502**, risulta la trascrizione di **pignoramento immobiliare**, numero 8163 del 06-12-2018 di repertorio, a favore di Intesa San Paolo **spa, con sede in Torino, CF 00799960158**, contro [redacted], per la quota di ½ ciascuno. I beni colpiti risultano: il mappale 2062 sub. 2, sub. 3, sub. 1 del Foglio 9 del Comune di Spinea (VE).

  Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria = Euro 294,00.

- In data **05-08-2024, ai numeri 27873-20854**, risulta la trascrizione di **pignoramento immobiliare**, numero 4357 del 04-07-2024 di repertorio, a favore di **Andor SPV srl, con sede in Conegliano (TV), CF 05428600265**, contro [redacted]

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

[redacted], per la quota di 1/1. I beni colpiti risultano: il mappale 2062 sub. 2, sub. 3, sub. 1 del Foglio 9 del Comune di Spinea (VE).

Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria = Euro 294,00.

Totale costi di cancellazione: Euro 623,00

Non risultano:

- domande giudiziali e sequestri,
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa familiare;
- altri pesi o limitazioni d'uso.

3) Aggiornamento stima

In considerazione di tutto quanto già descritto nella precedente perizia e della tabella ivi esposta, si ritiene di aggiornare il valore di stima già precedentemente individuato in complessivi Euro 103.500,00 come segue.

Il procedimento di stima prescelto è quello della stima sintetico - comparativa.

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, secondo le informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore, valutate le seguenti fonti:

- Nomisma (abitazioni civili – stato usato - Minimo Euro 1.129,62 - Medio Euro 1.269,95 - Massimo Euro 1.410,29);
- Borsino Immobiliare (abitazioni civili – 2a fascia di qualità inferiore alla media di zona - Minimo Euro 1.032,00 - Medio Euro 1.185,00 - Massimo Euro 1.338,00);
- Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (zona B1 - abitazioni economiche stato normale - Minimo Euro 950,00 - Massimo Euro 1.300,00),

considerata l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di conservazione, gli eventuali vizi occulti, e tutto quanto esposto nella perizia già in atti, ritiene di considerare la media tra i valori minimi indicati dalle suddette fonti stante il mancato reperimento di atti di compravendita riferibili ad immobili comparabili nel periodo in esame.

Dunque: Euro 1.129,62 + Euro 1.032,00 + Euro 950,00 = Euro 3.111,62 : 3 = Euro 1.037,21.

Dunque mq 115,00 x Euro 1.037,21/mq = **Euro 119.279,15**.

4) <u>Imposizione fiscale</u>

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

5) <u>Schema identificativo beni immobili da astare</u>

Beni siti in Comune di Spinea (VE), Via Giordano Bruno 14.

Diritto reale staggito: **piena proprietà**

Quota di proprietà: **quota di 1/1 della signora** [redacted]

Identificazione Catastale: **C.F. Comune di Spinea, Foglio 9, mappale 2062 sub. 1 (bcnc) sub. 2 (A/2) sub. 3 (C/6)**

Valore di stima: Euro 119.279,15

Costi di cancellazione = Euro 623,00

Costi per APE = Euro 300,00

Valore al netto delle decurtazioni Euro 118.356,15 (Euro 119.279,15 – Euro 623,00 - Euro 300,00 = Euro 118.356,15).

* * * * *

Tanto riferisce lo scrivente ad espletamento dell'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Si allegano:

Allegato 1 aggiornamento visure catastali;

Allegato 2 aggiornamento visura Agenzia del Territorio Venezia, Servizio Pubblicità Immobiliare.

Allegato 3 atto di ripetizione di accettazione di eredità.

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

Venezia – Mestre, 17-11-2021

il CTU

architetto Daniele Varisco



Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba