Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **126/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. Bruno Gianolla
Codice fiscale: GNLBRN62E12L736C
Partita IVA: 02701720274
Studio in: Viale Ancona 12/e - 30172 Mestre
Telefono: 0415321854
Email: gianollabruno@libero.it
Pec: bruno.gianolla@archiworldpec.it

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

Riassunto Perizia

Bene: Via Zanotto n.11 int.5 piano 3° - Mestre Centro - Venezia (VE) - 30170

Descrizione generica: Perizia di stima appartamento

Identificativo Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo Appartamento: Venezia (VE) CAP: 30170 frazione: Mestre Centro, Via Zanotto n.11 int.5 piano 3°
Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Ultima residenza nota Venezia Via Francesco Zanotto n.11

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gravami e Oneri
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo contro [redacted]; Derivante da: Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 240000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2006 ai nn. 47340/11552

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 376100,75; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/03/2025 ai nn. 7188/1300

- A favore della massa dei creditori contro [redacted]; Derivante da: Pignoramento a cura di [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 10/07/2025 ai nn. 24347/17868;

Valore lotto:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€.188.481,00**

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

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

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

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

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.

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Mestre Centro**
Via Zanotto n.11 int.5 piano 3°

Lotto: 001 - Lotto Unico

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[redacted] [redacted] Codice fiscale: [redacted] Residenza: Ultima residenza nota Venezia Via Francesco Zanotto n.11

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di abitazione in appartamento con magazzino in copertura situata a Mestre Centro, Comune di Venezia. Piano Terzo in una zona zone residenziale di tipo intensivo. Distanza da stazione ferroviaria circa 2 km. Distanza centro commerciale e autostrada 3 km. Distanza da Venezia circa 4 km percorribili con mezzi pubblici in circa 20 min.
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: struttura sanitaria policlinico.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia Isola.
Attrazioni paesaggistiche: Venezia Isola.
Attrazioni storiche: Venezia Isola.
Principali collegamenti pubblici: Collegamento con tram ad alta frequenza a Venezia , Circa 20 minuti

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CAP: 30170 frazione: Mestre Centro, Via Zanotto n.11 int.5 piano 3°

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Ultima residenza nota Venezia Via Francesco Zanotto n.11

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: foglio 135, particella 2083, subalterno 16, indirizzo Via Francesco Zanotto, piano 3 -5, comune Venezia, categoria A/2, classe 4, superficie 126, rendita € 886,24
Ulteriori informazioni: La planimetria presenta delle difformità. Da aggiornare.

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste difformità che non incidono nella consistenza dell''immobile.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetria e adeguamenti interni € 6.500,00

Oneri Totali: **€ 6.500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5110/7965 del 3 dic 1992
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Ristrutturazione modifica sedime prospetti e forometrie dell'appartamento sub.16 ampliamento del magazzino in soffitta in difformità dalla Licenza Edilizia 128/1963
Oggetto: Sanatoria edilizia
Abitabilità/agibilità in data 14/09/1964 al n. di prot. 44224

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) Soppressione di due tramezze tra ingresso e soggiorno e tra ingresso e disimpegno zona notte; 2) Chiusura porta tra ripostiglio e disimpegno e apertura tra ripostiglio e camera piccola; 3) Creazione di un vano doccia nel bagno principale a discapito del bagno secondario.

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia e adeguamenti al Regolamento edilizio.
: € 0,00
Note: Da una analisi delle difformità riscontrate si possono definire sanabili con Cila in Sanatoria per le difformità 2 e 3. I bagni devono però essere disimpegnati con la ricostruzione di un antibagno in tramezze anche di cartongesso. Per la Cila in Sanatoria i costi tra sanzione e presentazione della pratica possono essere quantificati in €.3000. Per la ricostruzione della tramezzatura dell'antibagno e della relativa porta in circa €.3000. Complessivamente le difformità incidono per €.6000 sul valore dell'immobile..

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento

L'unità oggetto di perizia si trova nel centro di Mestre (Comune di Venezia), a circa 500 metri ad Est del piazza principale e fa parte di un condominio di cinque piani fuori terra con caratteristiche costruttive tipiche degli anni 60. recentemente ha subito dei notevoli miglioramenti di facciata e di miglioramento dell'efficienza energetica con l'utilizzazione del Superbonus. In particolare con l'isolamento termico a cappotto sulle superfici perimetrali, la sostituzione degli infissi con quelli del tipo basso emissivi, il cambio di generatore termico condominiale con pompa di calore di tipo autonomo. Si accede all'appartamento attraverso un vano scale condominiale che da direttamente su Via Zanotto, strada urbana con traffico sostenuto. Il palazzo e la parti comuni si presentano in uno stato di manutenzione buono. L'appartamento confina a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con il corpo scale e parzialmente con altra proprietà immobiliare. Si affaccia a Est su Via Zanotto e a Ovest con cortile condominiale. Con riferimento all'ultimo atto legittimato, Condono Edilizio 5110 del 1992, l'appartamento è composto da soggiorno di mq.31,80 ca., cucina di mq.9,60 ca., camera matrimoniale di mq.18,80 ca., un bagno finestrato di mq.5,40 ca., un secondo bagno finestrato di mq.4,40 ca.,un ripostiglio di mq.2,5 ca. e un ingresso privo di finestre di mq.5,90, una seconda camera di mq.10,90, un magazzino posto al piano terrazza di mq.10 ca.. Una terrazza è sposta a Est è di mq.6,40 e una seconda a Ovest di mq.3,80 poco profonde. La superficie commerciale (convenzionale) utile ai fini del calcolo del valore è di mq.99,40 circa di superfice netta muri, con le terrazze e il magazzino al 50%. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate delle difformità rispetto alla planimetria. In particolare: 1) Soppressione di due tramezze tra ingresso e soggiorno e tra ingresso e disimpegno zona notte; 2) Chiusura porta tra ripostiglio e disimpegno e apertura tra ripostiglio e camera piccola; 3) Creazione di un vano doccia nel bagno principale a discapito del bagno secondario.
Le finiture sono di recente esecuzione cosi come i rivestimenti dei bagni e delle pavimentazioni in gres. L'impianto elettrico è stato aggiornato ma risulterebbe privo del Certificato di Conformità o Dichiarazione di Rispondenza come da normativa di riferimento 37/2008. Necessiterà quindi di una revisione da parte di un istallatore certificato prima dell'utilizzo. L'impianto termico è condominiale e di recente aggiornamento. L'impianto di condizionamento è del tipo canalizzato di recente esecuzione e funzione anche come riscaldamento autonomo in pompa di calore. Gli impianti risultano funzionanti. Gli infissi sono in PVC basso emissivi con vetro-camera. Le tapparelle sono state elettrificate. L'orientamento è buono ma penalizzato

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

dal traffico sostenuto di Via Zanotto. Viene evidenziata la necessita di una completa ridipintura e di un adeguamento edilizio urbanistico sopramenzionato. Si risconta una infiltrazione nella parete ad Est del soggiorno che però al momento del sopralluogo non risultava attiva e probabilmente proveniente dalla terrazza soprastante. Il giudizio complessivo è buono.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Ultima residenza nota Venezia Via Francesco Zanotto n.11

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,00**
E' posto al piano: Terzo
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 270
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in uno stato di manutenzione discreto e necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria. Ridipintura, adeguamento dell'impianto elettrico, verifica degli altri impianti, sistemazione della infiltrazione in soggiorno, Sistemazione delle difformità interne con adeguamenti al regolamento edilizio.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza è stata calcolata con la tecnica della superficie convenzionale lorda che prevede per le parti abitative il coefficiente 1,0. Per le parti accessorie, magazzini e garage il coefficiente 0,5. Per i poggioli di piccole dimensioni il coefficiente 0,5. Il prezzo unitario applicato in prima battuta si riferisce al prezzo medio lordo commerciale (convenzionale) di abitazioni nuove o ristrutturate pari a €./mq.2.200

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	Sup. lorda di pavimento	0	99,00	1,00	99,00	€ 2.200,00
			99,00		**99,00**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

Periodo: Secondo Semestre 2025

Zona: Mestre Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] [redacted] dal 24/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione; trascritto a Venezia, in data 02/11/2006, ai nn. 47339/26397.

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), Via Zanotto n.11 int.5 piano 3° **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.

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

6.1.4 ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo contro [redacted]; Derivante da: Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 240000 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2006 ai nn. 47340/11552

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 376100,75 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/03/2025 ai nn. 7188/1300

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- A favore della massa dei creditori contro [redacted]; Derivante da: Pignoramento a cura di [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 10/07/2025 ai nn. 24347/17868;

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***

Nessuna.

6.2.4 ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.915 circa.
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: Spese: dovuti €.13.857,87 con rata per assistenza legale per contenzioso Cond./ditta [redacted] €.288,91 per l'anno in corso. Riporto quanto riferito dall'amministratore Studio [redacted]: - "non avendo ancora elaborato il consuntivo 24/25 ne il preventivo 25/26 ma sulla scorta del preventivo della scorsa gestione ipotizziamo un importo dovuto per il periodo 01/10/25 - 31/03/26 di €.915,25". Al condomino andranno poi addebitati i costi delle

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

spese legali liquidate per il Decreto Ingiuntivo €.994,92 oltre interessi e tassa di registrazione". Quindi per l'anno in corso il dovuto assomma in €.16.000 circa.
Millesimi di proprietà: 33/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - L''immobile [collegato con ascensore di dimensioni contenute.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

La stima è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo, cioè sulla basa del valore di immobili, con analoghe caratteristiche, nuovi, con le opportune rettifiche dovute al fattore età/qualità. Sono stati presi in considerazione i criteri di stima riportati nelle norme "UNI 11612.2015 stima del valore di mercato degli immobili".

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia Mestre;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Le quotazione OMI di Agenzie Entrate danno valori massimi al mq. lordo muri per le unità abitative con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima da €.1.650 a €.1.850 per abitazioni civili in normale stato conservativo e da €.2.300 a €.3.000 per abitazioni civili in ottimo stato conservativo. L'immobile ha delle caratteristiche costruttive e di contesto che lo rendono una abitazione di pregio (non di lusso), centrale, con valori equiparabili a quelli indicati dall'AE con le opportune rettifiche che il sottoscritto ha ritenuto necessarie per adeguare il valore unitario generico alle caratteristiche specifiche dell'immobile.;

Altre fonti di informazione: Sono inoltre stati rilevate le quotazioni di vendita di appartamenti con caratteristiche simili a quelle rilevate approfondendo dati ricevuti da agenzie immobiliari operanti in zona Mestre Centro..

8.3. Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 225.280,00.
La stima è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo, cioè sulla basa del valore di immobili, con analoghe caratteristiche, nuovi, con le opportune rettifiche dovute al fattore età/qualità. Sono stati presi in considerazione i criteri di stima riportati nelle norme "UNI

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

11612.2015 stima del valore di mercato degli immobili".

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	99,00	€ 2.200,00	€ 217.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 217.800,00
Necessita di manutenzione detrazione di € 13000.00	€ -13.000,00
Finiture di pregio da aggiungere aumento del 10.00%	€ 20.480,00
Valore Finale	**€ 225.280,00**
Valore corpo	€ 225.280,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 225.280,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 225.280,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	99,00	€ 225.280,00	€ 225.280,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 11.264,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3: € 16.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,0
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.000,0

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 295,00

Totale costi di cancellazione: € 3.330,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **188.481,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Vendita soggetta a imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Lotto Unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Appartamento:** 100/100 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Appartamento:** Identificato al catasto Fabbricati : foglio 135, particella 2083, subalterno 16, indirizzo Via Francesco Zanotto, piano 3 -5, comune Venezia, categoria A/2, classe 4, superficie 126, rendita € 886,24

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€.188.481,00**

Data generazione:
27-04-2026 14:04

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Gianolla

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739