TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare **avanti il Tribunale ordinario di Venezia n. 15/2026 R.G.**

G.R. Ill.mo Giudice Dr.ssa Roberta Ballarin (Sezione Civile 1^).

ESECUTANTE: CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. e per essa, quale procuratrice speciale, INTRUM ITALY SPA

ESECUTATA : [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione di stima immobiliare

Lotto Unico
APPARTAMENTO CON MAGAZZINO E POSTO AUTO SCOPERTO
In Condominio "Col Visentin"
Favaro Veneto (VE)

Esperto alla stima: Arch. Carlotta Bevilacqua
Codice fiscale: BVLCLT72L51L736U
Studio in: Piazza Ferretto 55/a - 30173 Mestre
Email: architetto@bevilacqua.ve.it
Pec: carlotta.bevilacqua@archiworldpec.it

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

Riassunto Perizia

Compendio immobiliare pignorato: APPARTAMENTO al P.2 con annesso magazzino al P.3 e con posto auto esclusivo su area scoperta comune al P.T. - in Condominio sito in Via Col Visentin 16, interno n. 6, Venezia (VE), loc. Favaro Veneto (VE) c.a.p. 30173

Identificativo Lotto: 001 – Lotto Unico appartamento ed accessori annessi

Corpo abitazione di tipo popolare (A4) con accessori
Venezia, loc. Favaro Veneto (VE) - 30173 - Via Col Visentin 16 (P.T./2/3)

Quota e tipologia del diritto/eventuali comproprietari:
Diritto di piena proprietà (quota 1/1): [redacted] [redacted] (Deriva da Atto di Compravendita - Notaio Dr. Bruno Pellegrino 21/09/1990 – trascr. il 05/10/1990 ai nn.ri 18553/12977)
Comproprietari: nessuno.

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva iscritta ai nn. 27180/5406 del 05/08/2011– conc.ne a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio Lucia Tiralosi in data 02/08/2011 rep. n. 27480/7942; contro [redacted] [redacted]-esecutata, a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. (PN) Importo ipoteca: €127.000,00; Importo capitale: €85.000,00;

- Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn. 4772/3493 del 13/02/2026 – notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Venezia (Ve) in data 02/02/2026 rep. n. 329/2026 contro [redacted] [redacted]-esecutata e a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. sede Parma (PR).

Il più probabile Valore lotto:
Il più probabile Valore – a corpo- dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova nello stato di “libero” ovvero occupato dall’esecutata e suo nucleo familiare: **€104.000,00**

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA/INCARICO:	PAG.	05
1. - RISPONDENZA DEI DOCUMENTI AI SENSI DELL'ART. 567-II° COMMA C.P.C. – VERIFICA DI CONTINUITÀ DI TRASCRIZIONE DEI TITOLI DI ACQUISTO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO	PAG.	06
2. - GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI	PAG.	06
3. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA	PAG.	06
4. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI	PAG.	08
5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	PAG.	12
6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	PAG.	13
7. - SPESE FISSE DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALE	PAG.	13
8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG.	14
8BIS. - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	PAG.	16
9. - VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	PAG.	16
10. - ELENCO ALLEGATI	PAG.	16
11. - IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DEI BENI	PAG.	17
12. – PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	PAG.	18

- - - - -

Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.
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

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

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

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

•lotto;
•diritto reale staggito
•quota di proprietà
•identificativo catastale
•valore attribuito.

* * * * *

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

Premessa:

La sottoscritta Dott. Arch. Carlotta Bevilacqua, con studio in Mestre Venezia (VE) Piazza Ferretto n.55a, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n. 2989, C.F. BVL CLT 72L51 L736U, su incarico, di CTU, conferitole dal Giudice Dott.ssa Roberta Ballarin, nella E.I. n. 15/2026, ha provveduto a redigere la presente valutazione di stima dei beni pignorati, nello specifico dell'immobile sito in Comune di Venezia, loc. Favaro Veneto (VE) Via Col Visentin n. 16, interno n. 6, Foglio 159, mappale 2516, sub. 6 (ex Sezione Urbana FV – Foglio 14 – mappale 2516 – sub 6), piani secondo e terzo.

Al fine di acquisire gli elementi necessari per espletare il mandato ricevuto, la sottoscritta ha effettuato verifiche ed accertamenti anche presso, l'Agenzia del Territorio della Provincia di Venezia (Catasto e Pubblicità Immobiliare) e l'Ufficio "visura e accesso agli atti" del Comune di Venezia, nonché nelle date 23 aprile 2026 e 30 luglio 2026 ha eseguito sopralluoghi in sito, negli immobili oggetto della presente valutazione, per rilievi metrici e fotografici ed ha proceduto alla conseguente individuazione delle caratteristiche del compendio pignorato, compresi eventuali vincoli sussistenti.

Assunzioni preliminari:

- Sono escluse, dalla trattazione a seguire:
- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto i sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa, all'interno di tutto il compendio immobiliare pignorato, in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso PP.AA., che a seguito delle misurazioni sommarie, eseguite a campione, in loco, a mezzo sopralluogo effettuato. Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima, viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.

L'esperta estimatrice precisa inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

Beni in **Venezia (VE)**
Località Favaro Veneto
VIA COL VISENTIN 16

Lotto unico: APPARTAMENTO al P.2 in condominio 'Col Visentin' con magazzino al P.3 e posto auto scoperto esclusivo su area scoperta comune al P.T.

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
(v. All. n. 01 – Certificazione ventennale Dr.ssa Rolando L. e All. n. 02 – Ispezioni ipotecarie).

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata:
Ditta: [redacted], c.f.: [redacted], residente in Via Col Visentin 16, interno n. 6, in Venezia (VE), loc. Favaro Veneto (VE), c.a.p. 30173;
Piena Proprietaria dei beni immobili pignorati, per la quota dell'intero (1/1) (v. All. n.03).
La signora [redacted] ha contratto matrimonio con il signor [redacted] in data [redacted].
Non risultano annotazioni. (v. All. n.04).
Da ispezione effettuata presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale ordinario di Venezia, alla data del 16 giugno 2026 risulta a carico della signora [redacted], un procedimento per separazione giudiziale, N.R.G. 950/2005 allo stato quale "procedimento definito" (v. All. n. 13).

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni oggetto di stima e generalità di eventuali comproprietari

3.1 Descrizione sommaria:

Il compendio immobiliare pignorato consiste in un appartamento residenziale al P.2 in Condominio, con annessi un magazzino (al P.3) non direttamente comunicante con l'abitazione (accessibile da scala comune condominiale) e un posto auto al piano terra su area coperta comune. Il fabbricato in cui i beni pignorati sono ricompresi è sito in Comune di Venezia, località Favaro Veneto, in un'area da ritenersi a destinazione a prevalenza residenziale, ubicato lungo via Col Visentin, laterale di via San Donà, strada a grossa percorrenza di traffico. L'unità immobiliare è localizzata in una posizione appartata, con area di parcheggi privati e prossima al centro di Favaro Veneto e a tutti i servizi offerti dal Comune e da edifici scolastici, ed è poco distante dalle fermate degli autobus in direzione Venezia/aeroporto e Mestre/ospedale e stazione ferroviaria.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:
I beni immobili qui di interesse, risultano gestiti dallo [redacted]
Per i **millesimi di proprietà condominiale**, afferenti agli immobili qui oggetto di stima

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

l'amministratrice ha comunicato che le spese di gestione condominiale (comprese quelle inerenti le scale del Condominio) vengono ripartite a carico, per la quota di 1/6, di ciascuno dei sei appartamenti del Condominio Col Visentin, quindi 1/6 a carico anche del compendio immobiliare pignorato (cfr con All. n. 05).

Caratteristiche zona: zona residenziale della terraferma caratterizzata da un contesto urbano consolidato
Area urbanistica: zona B di completamento
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sede istituzionale della Municipalità di Favaro Veneto
Servizi offerti dalla zona: Distretto socio sanitario ULSS 3 Serenissima, Ali Supermercati, Eurospin, Maxi, Eni Station, Distributore IP, Vega carburanti, Centro sportivo Comunale di Favaro, Nuovo Palasport di Favaro.
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali
Importanti centri limitrofi: Mestre, Dese, Campalto
Attrazioni paesaggistiche: Bosco di Zaher (vasta area verde per passeggiate a piedi o in bicicletta), Parco Alfredo Albanese (parco urbano attrezzato), Fiume Dese (scorci naturalistici tra le sponde del fiume e il bacino Lagunare), centro storico di Venezia Laguna di Venezia e Parco San Giuliano.
Attrazioni storiche: attrazioni storiche a circa 10-15min di auto, nel vicino centro di Mestre: la Torre dell'Orologio e Piazza Ferretto; Padova ad una distanza di circa km 40; Treviso ad una distanza di circa km 21.
Principali collegamenti pubblici: L'area è servita dal sistema di trasporto pubblico urbano. Le linee di autobus e la linea del Tram T1 dell'ACTV collegano rapidamente l'area al centro di Mestre, alla stazione ferroviaria e a Venezia centro storico, oltre alle linee 45 (45H) e 15 per un collegamento all'aeroporto più vicino Venezia Marco Polo (VCE), tempo di percorrenza 6-10 min.

Identificativo corpo: abitazione di tipo popolare

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Comune di Venezia, loc. Favaro Veneto (VE), Via Col Visentin 16, interno n. 6, P.T./2/3

Tipologia a Blocco del fabbricato condominiale in cui l'appartamento pignorato è inserito.

Quota e tipologia del diritto:
Piena Proprietà: [redacted] - Quota: 1000/1000

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted], foglio 159 (ex Fg 14), particella 2516, subalterno 6, indirizzo Via Col Visentin n.16, piano secondo e terzo, Comune Venezia, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 69 mq, Totale escluse aree scoperte 68mq, rendita € 278,89
Derivante da: Variazione del 28/12/1989 – sostituzione della planimetria per errata rappresentazione planimetrica

Note Sulla conformità catastale:
a seguito di CILA PG/2015/1453140, non è stata presentata variazione catastale aggiornata.

Regolarizzabile mediante:
presentazione di variazione catastale consistente in pratica Docfa e aggiornamento schede catastali (unità abitativa e magazzino).

Diritti catastali :	€ 140,00
Spese del professionista per la redazione pratica Docfa (oneri di legge inclusi)	€ 460,00

Oneri Totali: **€600,00**

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Precisazione: Le attività sopra descritte saranno tese alla regolarizzazione catastale dell'immobile, allo stato di fatto, che resteranno in capo all'assegnatario del bene.
Nota Bene:
Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.
Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale, in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni, eventualmente scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.).

I valori sopra citati sono puramente indicativi, in quanto questi possono essere assoggettati alla discrezionalità del professionista, a variazione degli oneri comunali e/o oneri di legge.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.1526/1954 (v. All. n. 06)
Intestazione: [redacted].
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Progetto fabbricato ad uso di abitazione civile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/11/1954 al n. di Prot. 12944
Autorizzata in data 09/12/1955 al n. 22851/5757

Abitabilità in data 15/06/1955 con certificato di abitabilità n. 24022/55 (v. All. n. 07)

Numero pratica: n. interno 71/86 (v. All. n.08)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
Note tipo pratica: Autorizzazione Edilizia per lavori di manutenzione straordinaria
Per lavori: Ridipintura delle facciate esterne, previa pulizia del fondo e rifacimento di porzione degli intonaci
Oggetto: Autorizzazione Edilizia
Presentazione in data 20/01/1986 al n. di Prot.8/2195

Numero pratica: Prot. n. 4228/98 (v. All. n. 09)
Intestazione: [redacted] Amministratore del Condominio 'Col Visentin'.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Demolizione e ricostruzione di recinzione di pertinenza ad area condominiale fabbricato residenziale.
Oggetto: Concessione Edilizia
Presentazione in data 02/04/1998 al n. di Prot. 98/4228, Prot. Gen. 98/44485
Rilascio in data 08/01/1999

Numero pratica: n. CILA PG/2015/1453140 (v. All. n.10)

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata
Per lavori: ristrutturazione bagno
Oggetto: lavori di ristrutturazione bagno
Presentazione in data 08/10/2015
Fascicolo: 2015.XII/2/2.5690

Nota Bene:
La sottoscritta CTU, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Venezia (Ve) ed alle successive pratiche ricevute e visionate, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate/trasmesse alla scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che la scrivente CTU non ha avuto accesso diretto, né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]
a seguito di rilievo in loco e messa a confronto dei dati desunti, con i contenuti legittimi, rinvenibili dallo storico delle pratiche edilizie esaminate, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
•la sagoma dell'immobile rispetto alla Licenza Edilizia del 1954 rilasciata risulta di dimensioni diverse, nello specifico più larga di 38cm (lato fronte strada) e più profondo di circa 14cm, di conseguenza la larghezza dell'unità abitativa è in aumento di circa 19cm, pertanto sono state rilevate le seguenti difformità interne:
◦traslazione di 9 cm della tramezza tra bagno e locale cottura/pranzo a favore di quest'ultimo;
◦traslazione, nel bagno, del divisorio confinante con altra unità immobiliare di circa 10cm;
◦traslazione, in ingresso, del divisorio confinante con altra unità immobiliare di circa 3cm
◦traslazione di 13 cm della tramezza tra ingresso e stanza a favore di quest'ultimo;
◦traslazione, in camera, del divisorio confinante con il vano scala di circa 19 cm;
◦altezza interna (abitazione) maggiore di circa 8 cm rispetto quanto riportato nella Licenza edilizia (altezza fabbricato rientrante nella tolleranza del 2%).

Regolarizzabili mediante:
Presentazione Scia In Sanatoria ai sensi della art. 34-ter del D.P.R. 380/01 (introdotto e aggiornato dal **Decreto Salva Casa - Legge 105/2024**) a seguito di verifica dell'art. 92 della Legge Regionale 61/1985, l'abuso non rientra tra le c.d. "variazioni essenziali".
Sanzione : € 1.032,00
Spese del professionista per la redazione Scia in Sanatoria (oneri di legge inclusi): € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.032,00
che si arrotondano ad **€4.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

I valori sopra citati sono puramente indicativi, in quanto questi possono essere assoggettati alla discrezionalità del professionista, a variazione degli oneri comunali e/o oneri di legge.

Nota Bene:
Si precisa inoltre, che NON sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato condominiale in cui gli immobili pignorati insistono (edificio nel suo complesso/parti comuni/ecc.).
Quanto agli elementi di recinzione in loco, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento comune, del condominio in cui giace il bene pignorato. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non espressamente richieste, in quesito, dal Giudice.
La morfologia urbana complessiva della zona (sede stradale, lotti privati limitrofi e lotto in esame, percorsi viari, ecc.) nonché dei beni/terreni limitrofi, a vista denota aver subito variazioni anche sostanziali rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle mappe catastali e nelle planimetrie generali riportate originarie, nei progetti autorizzati, presenti a corredo dei titoli amministrativi sopra citati e qui oggetto di disamina. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con altre problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione del bene pignorato/fabbricato in cui lo stesso è ubicato e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc., non risultano allo stato tecnicamente quantificabili e valutabili dalla scrivente CTU, oltre quanto già sopra menzionato.
I costi di regolarizzazione sopra ipotizzati, ferme restando le considerazioni da ultimo riportate, possono però, considerarsi, allo stato, attendibili.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale 'Variante al PRG per la Terraferma' DGRV n. 3905 del 03/12/2004 e DGRV n. 2141 del 29/07/2008 Piano di classificazione acustica (DCC 39/2005 – ex DPCM 14/11/97): CLasse acustica: 4 - "Aree di intensa attività umana"
Zona omogenea:	B3 – Zona Territoriale omogenea di completamento
Norme tecniche di attuazione:	NTA - Art. n. 8 (di principale riferimento)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	- Vincolo di navigazione aerea ENAC (D.D. 006/CIA del 19/10/12); - Vincolo sismico (DGR 244 del 09/03/21)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	/
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/ PGT:	SI

Note sulla conformità: v. quanto sopra indicato.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

Descrizione: ABITAZIONE (appartamento in Condominio) DI TIPO POPOLARE (A4) CON MAGAZZINO E POSTO AUTO SCOPERTO

Il compendio immobiliare pignorato, qui oggetto di stima, è composto da un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo ed accessori, ubicato in una palazzina composta da n. 6 unità abitative ed altrettanti posti auto esterni. L'appartamento è corredato da una terrazza con orientamento a sud, da un magazzino collocato al piano terzo ed un posto auto esclusivo al piano terra. La palazzina è stata realizzata nel 1954-1955 e si articola su tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto. Essa presenta: struttura portante in muratura, copertura a falde in legno più tavelle in laterizio e finitura in coppi. All'esterno l'edificio risulta tinteggiato di color chiaro (ultima dipintura anno 2016 circa), grondaie e pluviali in rame dipinte di color marrone, infissi in legno di colori non omogenei (noce o bianco) ed oscuri in rotolanti in pvc, color marrone. Il vano scale ha pavimento rivestito in graniglia di marmo e pareti tinteggiate di colore bianco, parapetto in metallo. La palazzina non è dotata di ascensore. Scoperto condominiale in betonelle.

SUPERFICI NETTE

Al piano 2°: L'unità abitativa è composta dai seguenti vani: cucina/pranzo di circa 13mq, ingresso di circa 3,80mq, w.c. di circa 7mq, n. 2 camere di circa rispettivi 19,00mq e 9,66mq e bagno finestrato di circa 3,93mq.
Sul lato ad sud è presente una terrazza (di circa 2,55mq netti) accessibile da una camera.
(Sulla parete esterna della terrazza a sud è installata tenda da sole).
Al piano 3°: Annessa all'abitazione è un magazzino (non direttamente comunicante con l'appartamento del P.2) di circa mq 18,00 (ovvero mq 11,53 con altezza ≥ h 1,50m). Raggiungibile da scala interna, comune condominiale.
Al piano Terra: si trova un posto auto annesso all'abitazione pignorata, di circa mq 14,00.

Nell'ABITAZIONE: il pavimento della zona pranzo/cucina e del wc è in piastrelle di ceramica di colore chiaro, i restanti vani hanno pavimentazione in palladiana lapidea. La zona cucina ha porzione parete rivestita con piastrelle di colore bianco-ghiaccio. Il rivestimento parietale del bagno è in piastrelle di ceramica di colore beige, fino ad un'altezza di circa m 1,5 poi rasato e tinteggiato di colore bianco.
Il bagno è dotato di accessori lavabo, water, bidet e doccia e vi è presente un termosifone del tipo 'scalda salviette', il tutto di recente fattura.
L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria (caldaia murales interna nel locale cucina), l'appartamento è privo di impianto di aria condizionata.
I serramenti sono in legno (datati) color bianco e con vetrocamera, tranne quelli in cucina/pranzo e wc che sono in alluminio anodizzato con vetro semplice. Sono presenti oscuri a rotolante in pvc. Il portoncino di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno laccate in colore bianco con inserti in vetro.
L'abitazione è dotata di impianto citofonico. I contatori sono collocati nelle seguenti posizioni: 1) gas: contatore mediano su parete condominiale esterna a sud; 2) elettrico: contatore presso androne condominio, penultimo a destra, e salvavita all'interno della camera dell'unità abitativa oggetto di valutazione; 3) idrico: contatore androne condominiale lato sinistro rispetto l'ingresso. Impianto fognario condominiale.
Il MAGAZZINO al piano terzo ha pavimento in cls, pareti intonacate e dipinte, soffitto in struttura lignea del tetto (a vista) e tavelle in laterizio. Porta di accesso in steccato ligneo e lucernario in legno. Delimitazioni con altre proprietà e pianerottolo comune, in steccato di legno.
Al piano terra si trova POSTO AUTO scoperto esclusivo, annesso all'abitazione in esame, non delimitato, ma identificato come n. 6, nella planimetria (sub. "A") allegata all'Atto di compravendita del 21/09/1990 (v. All. n.03), finito con pavimentazione in betonelle di colore grigio.
Il tutto meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata. (v. All. n.11).

1. Quota e tipologia del diritto

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

Piena Proprietà: [redacted] - Quota: 1000/1000

Superficie complessiva (lorda) di circa mq 89,46
UU.II. pignorate poste ai piani: Terra (posto auto), Secondo (appartamento) e Terzo (Magazzino)
L'edificio è stato costruito nel: 1955;
L'unità immobiliare al piano secondo è identificata con il numero: Interno 6;
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra.
Stato di manutenzione generale: buono

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
La Superficie commerciale di seguito esplicata, è calcolata secondo il D.P.R.138/98.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale	Coeff.	Superficie ragguagliata	Prezzo unitario
APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE	superficie ragguagliata	0	63,93	1	63,93	€ 1.500,00
MAGAZZINO (FINO H 1.50m)	superficie ragguagliata	0	11,53	0,25	3,46	€ 1.500,00
POSTO AUTO	superficie ragguagliata	0	14,00	0,50	7,00	€ 1.500,00
			89,46		**74,39**	

Si evince quindi che la <u>superficie commerciale</u> dell'immobile (calcolata secondo il D.P.R. 138/1998 <u>è paria circa mq 74,39.</u>

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 21 settembre 1990 ad oggi (attuale proprietario).
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Pellegrino Bruno, in data 21/09/1990, ai nn. Repertorio n. 49987, Raccolta n. 3619. Atto registrato a VENEZIA MESTRE, in data 08/10/1990, al n.4442, trascritto in conservatoria il 05/10/1990 ai nn. 18553/12977.

Dalla lettura dell'Atto di Compravendita (art.1) si evince che è di uso esclusivo dell'unità oggetto di valutazione, la porzione di scoperto posta a sud, colorata in grigio, come evidenziata nella tavola grafica denominata "Allegato "A" al rogito (v. All n.03).

L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura.

Identificativo corpo:
Abitazione di Tipo popolare (A4) con Magazzino e Posto Auto Scoperto
Occupato: L'immobile è residenza della proprietaria – esecutata (v. All. n. 04)**.**
Inoltre all'atto del primo sopralluogo esperito in loco, la signora [redacted] ha dichiarato che il suo nucleo familiare è così composto:

- [redacted] - figlia);
- [redacted] - nipote);
- [redacted] - nipote);
- [redacted] – coniuge, da cui l'esecutata si

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

dichiara 'separata' e che la stessa riferisce sia ora in [redacted]).

(V. Verbale in All. n. 12 e v. ispezione in Ufficio Ruolo Generale Trib. di Ve in All. n. 13).

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 ***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***

Non rinvenute.

6.1.2 ***Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:***

Non rinvenute.

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:***

Non rinvenute.

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

Non rinvenute.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria attiva iscritta ai nn. 27180/5406 del 05/08/2011– conc.ne a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio Lucia Tiralosi in data 02/08/2011 rep. n. 27480/7942; contro [redacted]-esecutata, a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. (PN) Importo ipoteca: €127.000,00; Importo capitale: €85.000,00;

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn. 4772/3493 del 13/02/2026 – notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Venezia (Ve) in data 02/02/2026 rep. n. 329/2026 contro [redacted]-esecutata e a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. sede Parma (PR).

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***

Non rinvenute.

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

Non rinvenute.

6.3 Misure Penali

Non rinvenute.

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: Euro 800,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute, negli ultimi due anni alla data della perizia:

- gestione 2025 : euro – 738,48
- gestione 2026 : euro – 858,33
- gestione straordinaria : euro - 619,30

TOTALE spese scadute : euro -2216.11

(V. All. n. 05 – missiva dell'amministratrice condominiale).

Millesimi di proprietà:

Per i **millesimi di proprietà condominiale**, afferenti agli immobili qui oggetto di stima

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

l'amministratrice ha comunicato che le spese di gestione condominiale (comprese quelle inerenti le scale del Condominio) vengono ripartite a carico, per la quota di 1/6, di ciascuno dei sei appartamenti del Condominio Col Visentin, quindi 1/6 a carico anche del compendio immobiliare pignorato (cfr con All. n.05).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non visitabile e non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Quelli previsti da atto di provenienza.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile **non risulta sottoposto a tutela** ai sensi del D.lgs 42/2004, parte II (v. All. n.15)

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso alla data del 16 giugno 2026. Mentre compare nei registri del Tribunale di Venezia un procedimento per separazione giudiziale "definito" (v. All. n. 13).

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

La scrivente ritiene di procedere alla valutazione di stima richiesta, considerando il compendio pignorato nell'ambito dell'ordinarietà e di adottare, quale criterio di stima, la comparazione con valori commerciali di immobili simili (*comparabili*), presenti nella stessa zona del caso in esame e compravenduti di recente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Venezia;
Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare (ADE-OMI): Agenzie immobiliari e Valori OMI (v. All. 17).

Parametri medi di zona per destinazione principale: 1.500 €/mq per immobili in condizioni "normali" ma di una considerevole vetustà (però nel caso di specie con bagno rifatto da poco e palazzina di recente oggetto di manutenzione ordinaria nelle facciate esterne).
Altre fonti di informazione: /

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di Tipo popolare (A4) con accessori
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 112.000,00**

Destinazione	*Superficie Ragguagliata*	*Più probabile Valore Unitario*	*Più probabile Valore Complessivo*
Appartamento ad uso Residenziale	63,93	€ 1.500,00	€ 95.895,00
Magazzino	3,46	€ 1.500,00	€5.190,00

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

Posto Auto Scoperto	7,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€111.585,00
che si arrotonda in eccesso ad €	**€112.000,00**
Valore Corpo	€ 112.000,00
Valore complessivo intero	€ 112.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 112.000,00

Riassunto VALORE COMMERCIALE SCEVRO DA DECURTAZIONI/ AGGIUNTE DEL CASO:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione di Tipo popolare (A4) con magazzino e Posto Auto Scoperto	Abitazione di tipo popolare [A4]	74,39	€ 112.000,00	€ 112.000,00

N.B.: I costi per la cancellazione delle formalità/gravami sussistenti sono stati calcolati in base alle tariffe in vigore al momento di redazione della presente perizia.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 3%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti, come da disp. del G.E.:

€(112.000,00 x 0,03) = - €3.360,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia:

€(600,00 + 4.000,00)= - €4.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A4) ED ACCESSORI ANNESSI

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria ai nn. 27180/5406 del 05/08/2011 (ex DPR 601/73)	€ 35,00
Trascrizione Pignoramento ai nn. 4772/3493 del 13/02/2026	€294,00

Costo di cancellazione: € 329,00

L'importo dei costi di cancellazione delle predette identificate formalità pregiudizievoli ammonta quindi a circa €329,00 a cui va aggiunto il costo di €62,16 per l'ottenimento in Tribunale di copia (in bollo) del Decreto di

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

trasferimento, ad uso cancellazione formalità pregiudizievoli, da cui deriva: €(329,00+ 62,16 + spese tecniche di €200,00) che porta ad un **costo complessivo** di circa €591,16 che si arrotonda a circa **€591,00** (eurocinquecentonovantuno/00).

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI – APPLICATE DETRAZIONI/CORREZIONI giuste al caso UNITA' IMMOBILIARE: (A) APPARTAMENTO AL P.2° CON MAGAZZINO AL P.3° E POSTO AUTO AL P.T. in Comune di VENEZIA (Ve) Località. FAVARO VENETO - via Col Visentin n. 16 Sezione U, foglio 159, mappale n. 2516/sub. n. 6	
Valore venale quota (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000 al netto delle spese:	€112.000,00+
Riduzione del 30% per immobile occupato:	€0,00-
Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi occulti:	€3.360,00-
Detrazione spese per la regolarizzazione di censimento catastale dei beni pari a circa:	€600,00-
Spese per pratiche edilizie di regolarizzazione pari a circa:	€4.000,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE pari a circa:	€350,00-
Valore venale quota a corpo	€103.690,00≠
Valore venale quota a corpo – arrotondato in eccesso computate detrazioni/correzioni giuste al caso:	**€104.000,00≠**

8bis - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: Abitazione Di Tipo Popolare (A4) con Magazzino e Posto Auto scoperto
Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita (v. All. 18)

Spese del professionista per la redazione di Ape è di circa
(oneri di legge inclusi): **€ 350,00**

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Trattandosi di appartamento, con accessori annessi, quali un magazzino ed un posto auto scoperto, il compendio immobiliare pignorato non appare comodamente divisibile. Pertanto, non si prevede una vendita separata di beni, in più lotti, in quanto, a giudizio della scrivente, ciò porterebbe ad incidere negativamente sul più probabile valore di mercato del tutto.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

01. Certificazione ventennale Dr.ssa Rolando L.;
02. Ispezioni ipotecarie
03. Atto di proprietà con a corredo planimetria posti auto in condominio “Allegato A”;
04. Certificato di matrimonio e Certificato di residenza;
05. Risposta amm. Condominiale (situazione contabile) e Tabella millesimale;
06. Licenza Edilizia n. 1526/1954 ed estratti relativi elaborati;
07. Certificato di agibilità;
08. Autorizzazione edilizia n. 76/1986 (estratti);
09. Concessione edilizia condominiale n. 4228/98 (estratti);
10. Cila PG /2015/1453140 (estratti);

Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583

11. Documentazione fotografica;
12. Verbale dott. Casson (custode);
13. Ispezione in Ufficio Ruolo Generale Trib. di Ve;
14. Estratti da Variante al PRG della Terraferma e NTA di principale interesse, Estratto da Piano di Classificazione Acustica;
15. Risposta soprintendenza;
16. Visure, estratto mappa e schede catastali;
17. Estratto quotazioni OMI di interesse.
18. Verifica Ricerca APE - Regione Veneto

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Immobile acquistato da persona fisica e quindi assoggettato nella vendita, ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Compendio immobiliare pignorato: APPARTAMENTO al P.2 con annesso magazzino al P.3 e con posto auto esclusivo su area scoperta comune al P.T. - in Condominio sito in Via Col Visentin 16, interno n. 6, Venezia (VE), loc. Favaro Veneto (VE) c.a.p. 30173
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo abitazione di tipo popolare (A4) ed accessori annessi:** Piena Proprietà: [redacted] - Quota: 1000/1000
Identificativo catastale	**Corpo abitazione di tipo popolare (A4) al P.2 quale appartamento in condominio con magazzino al P.3 e posto auto scoperto al P.T.:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted], foglio 159 (ex Fg 14), particella 2516, subalterno 6, indirizzo Via Col Visentin n.16, piano secondo e terzo, Comune Venezia, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 69 mq, Totale escluse aree scoperte 68mq, rendita € 278,89 (v. All. n.16)
Il più probabile Valore	Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, A CORPO è circa pari a: **€104.000,00**
	Prezzo di vendita A CORPO del lotto nello stato di "libero" ovvero occupato dalla esecutata e suo nucleo familiare: **€104.000,00**

Data generazione:
Ve-Mestre, 25 agosto 2026

L'Esperto alla stima
Arch. Carlotta Bevilacqua



Firmato Da: CARLOTTA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f0add9675c27cedfddb120ca9d1c583