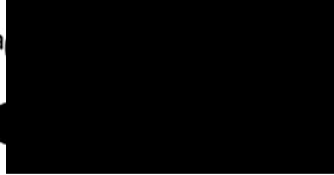


---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

contro:



N° Gen. Rep. **108/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotti 001 - appartamento + posto auto, 002 -  
magazzino**

**Esperto alla stima:** Antonio Basso  
**Codice fiscale:** BSSNTN64L23F205V  
**Studio in:** Via Vespucci 43/b - 30173 Mestre  
**Telefono:** 0414768482  
**Email:** archantoniobasso@libero.it  
**Pec:** antonio.basso@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** via Antonio Lazzari 10 - Mestre - Venezia (VE) - 30174

**Descrizione generica:** Lotto unico formato da unità al piano 5° in complesso condominiale con posto auto al piano interrato.

**Identificativo Lotto:** 001 - appartamento + posto auto

**Corpo A - abitazione:** frazione: Mestre, via Antonio Lazzari 10

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva 14/07/2041 a favore di [redacted] Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 600000,00; Importo capitale: € 549950,17; A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 449; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2021 ai nn. 25955/4086; Note: N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 08/06/2031 a favore di [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 123882,27; A rogito di Tribunale di Udine in data 01/06/2011 ai nn. 2285; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/06/2011 ai nn. 19039/3808; Note: L'importo ipoteca di €240.000,00 è stato ristretto per €140.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33835/5239, ridotto l'ipoteca da €240.000,00 ad €100.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33836/5240, surrogato a favore [redacted] in data 06/12/2012 ai n.ri 33837/5241 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 14/11/2012 rep. 15515 rac. 9904 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 18/05/2031 a favore di [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25000,00; Importo capitale: € 33720,23; A rogito di Tribunale di Treviso in data 05/05/2011 ai nn. 1499; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/05/2011 ai nn. 16575/3273; Note: L'importo ipoteca di €50.000,00 è stato ristretto per €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11397/2284, ridotto l'ipoteca da €50.000,00 ad €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11399/2286, surrogato a favore di [redacted] in data 22/04/2013 ai n.ri 11401/2288 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 09/05/2031 a favore di [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 170000,00; Importo capitale: € 149586,13; A rogito di Tribunale di Treviso in data 20/04/2011 ai nn. 1364; Iscritto/trascritto a Venezia in data



09/05/2011 ai nn. 15260/3007; Note: L'importo ipoteca di €200.000,00 è stato ristretto per €30.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11396/2283, ridotto l'ipoteca da €200.000,00 ad €170.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11398/2285, surrogato a favore di [REDACTED] in data 22/04/2013 ai n.ri 11400/2287 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzione sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di atto giudiziario in data 01/04/2022 ai nn. 1727 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/05/2022 ai nn. 16317/11656;

**Corpo B - posto auto:** frazione: Mestre, via Antonio Lazzari 10

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva 14/07/2041 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 600000,00; Importo capitale: € 549950,17; A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 449; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2021 ai nn. 25955/4086; Note: N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzione sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 08/06/2031 a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 123882,27; A rogito di Tribunale di Udine in data 01/06/2011 ai nn. 2285; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/06/2011 ai nn. 19039/3808; Note: L'importo ipoteca di €240.000,00 è stato ristretto per €140.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33835/5239, ridotto l'ipoteca da €240.000,00 ad €100.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33836/5240, surrogato a favore di [REDACTED] in data 06/12/2012 ai n.ri 33837/5241 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 14/11/2012 rep. 15515 rac. 9904 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzione sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 18/05/2031 a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25000,00; Importo capitale: € 33720,23; A rogito di Tribunale di Treviso in data 05/05/2011 ai nn. 1499; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/05/2011 ai nn. 16575/3273; Note: L'importo ipoteca di €50.000,00 è stato ristretto per €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11397/2284, ridotto l'ipoteca da €50.000,00 ad €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11399/2286, surrogato a favore di [REDACTED] in data 22/04/2013 ai n.ri 11401/2288 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzione sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 09/05/2031 a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 170000,00; Importo capitale: € 149586,13; A rogito di Tribunale di Treviso in data 20/04/2011 ai nn. 1364; Iscritto/trascritto a Venezia in data



09/05/2011 ai nn. 15260/3007; Note: L'importo ipoteca di €200.000,00 è stato ristretto per €30.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11396/2283, ridotto l'ipoteca da €200.000,00 ad €170.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11398/2285, surrogato a favore di [REDACTED] in data 22/04/2013 ai n.ri 11400/2287 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di atto giudiziario in data 01/04/2022 ai nn. 1727 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/05/2022 ai nn. 16317/11656;

#### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€311.526,00**  
cui si trova:

**Bene:** via Villafranca 8 - Mestre - Venezia (VE) - 30174

**Descrizione generica:** Lotto unico formato da magazzino al piano terra in complesso condominiale.

**Identificativo Lotto:** 002 - magazzino

**Corpo A - magazzino:** frazione: Mestre, via Villafranca 8

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

#### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

#### Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva 14/07/2041 a favore di [REDACTED]; Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 600000,00; Importo capitale: € 549950,17; A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 449; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2021 ai nn. 25955/4086; Note: N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 08/06/2031 a favore di [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 123882,27; A rogito di Tribunale di Udine in data 01/06/2011 ai nn. 2285; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/06/2011 ai nn. 19039/3808; Note: L'importo ipoteca di €240.000,00 è stato ristretto per €140.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33835/5239, ridotto l'ipoteca da €240.000,00 ad €100.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33836/5240, surrogato a favore di [REDACTED] in data 06/12/2012 ai n.ri 33837/5241 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 14/11/2012 rep. 15515 rac. 9904 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 18/05/2031 a favore di [REDACTED]



simo; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25000,00; Importo capitale: € 33720,23; A rogito di Tribunale di Treviso in data 05/05/2011 ai nn. 1499; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/05/2011 ai nn. 16575/3273; Note: L'importo ipoteca di €50.000,00 è stato ristretto per €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11397/2284, ridotto l'ipoteca da €50.000,00 ad €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11399/2286, surrogato a favore di [REDACTED] in data 22/04/2013 ai n.ri 11401/2288 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzione sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 09/05/2031 a favore di [REDACTED] simo; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 170000,00; Importo capitale: € 149586,13; A rogito di Tribunale di Treviso in data 20/04/2011 ai nn. 1364; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2011 ai nn. 15260/3007; Note: L'importo ipoteca di €200.000,00 è stato ristretto per €30.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11396/2283, ridotto l'ipoteca da €200.000,00 ad €170.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11398/2285, surrogato a favore di [REDACTED] in data 22/04/2013 ai n.ri 11400/2287 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzione sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] da: Verbale di pignoramento; A rogito di atto giudiziario in data 01/04/2022 ai nn. 1727 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/05/2022 ai nn. 16317/11656;

#### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€86.617,00**

## 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

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 precedente 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 condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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



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

## Premessa

Con ordinanza in data 21/06/2022, il G.E. dott.ssa Gabriella Zanon nominava il sottoscritto dott. Basso arch. Antonio con studio in via L. Ariosto, 41 a Venezia - Mestre, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Venezia con il n. 1874, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.







Beni in **Venezia (VE)**  
Località/Frazione **Mestre**  
via Antonio Lazzari 10

### Lotto: 001 - appartamento + posto auto

#### 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:



#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto unico formato da appartamento condominiale (A) e posto auto (B) in zona residenziale in Comune di Venezia. Il condominio è ubicato in via Antonio Lazzari (fronte piazzale Cialdini). Il quartiere è provvisto di attività commerciali aperte tutto l'anno. Le strade interne offrono possibilità di parcheggio a pagamento. Nel raggio di 1000mt sono raggiungibili le scuole primarie e secondarie 1°, attività per lo svago e il divertimento come campi sportivi e palestre. Le strade sono ben pavimentate ed il traffico pedonale e ciclabile è facilitato da marciapiedi ben tenuti piste ciclabili.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** palestre (ottima), museo cittadino M9 (ottima), centro commerciale le Barche (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia centro storico.

**Attrazioni paesaggistiche:** Venezia centro storico.

**Attrazioni storiche:** Venezia.

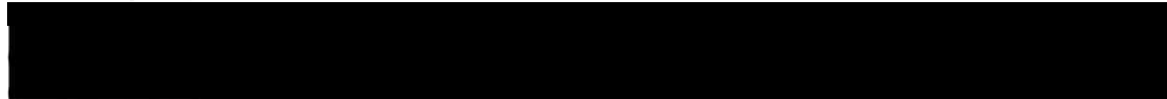
**Principali collegamenti pubblici:** linee autobus e tram urbano 50mt, ingresso tangenziale 1200mt, stazione ferroviaria 1600mt



**Identificativo corpo:** A - abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Mestre, via Antonio Lazzari 10  
Appartamento al piano 5° con annesso magazzino al piano 6° e posto auto coperto (B) di pertinenza.

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Allegato n. 1 e 2

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 135, particella 2438, subalterno 10, indirizzo via Antonio Lazzari, piano 5, comune L736, sezione censuaria 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 142, rendita € 1347,18

Ulteriori informazioni: Allegato n. 2

Derivante da: Atto di compravendita rep. n. 775 racc. n. 458 del 11/04/2005 notaio Maurizio Campisi di Venezia

Confini: La particella n. 2438 confina in senso orario a nord con via Lazzari, a est con mapp. 2320, a sud con scoperto condominiale e a ovest con mapp. n. 2936.

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il distributivo interno nella planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale  
nuova scheda catastale €50,00 per diritti e €600,00 (compreso accessori) per il tecnico incaricato.: € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Riscontrata difformità nel distributivo interno tra stato di fatto e scheda catastale.

*Note generali: Allegati n. 2 e 15*

**Identificativo corpo:** B - posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Mestre, via Antonio Lazzari 10  
Posto auto coperto al piano interrato di pertinenza all'appartamento (A).

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Allegato n. 1 e 3

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 135, particella 2438, subalterno 20, indirizzo via Antonio Lazzari, piano S1, comune L736, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 8, consistenza 15, superficie 15, rendita € 154,94

Ulteriori informazioni: Allegato n. 3

Derivante da: Atto di compravendita rep. n. 775 racc. n. 458 del 11/04/2005 notaio Maurizio Campisi di Venezia

Confini: La particella n. 2438 confina in senso orario a nord con via Lazzari, a est con mapp. 2320, a sud con scoperto condominiale e a ovest con mapp. n. 2936.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Riscontrata conformità tra stato di fatto e scheda catastale.

*Note generali: Allegati n. 3 e 14*

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 770/67

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/09/1967 al n. di prot. 19463

Rilascio in data 21/07/1968 al n. di prot. 19463

NOTE: Allegato n. 4

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

Numero pratica: 70/70

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/03/1970 al n. di prot. 8/3622

Rilascio in data 23/03/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1971 al n. di prot. 48200

NOTE: Allegati n. 5 e 6

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione



Numero pratica: 27363

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori: Modifica prospettica per installazione portone ingresso garage interrato comune

Oggetto: modifiche interne/esterne

Presentazione in data 24/09/1986 al n. di prot. 49880/27363/00

Rilascio in data 14/01/1993 al n. di prot. 49880/27363/00

NOTE: Allegato n. 7

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

Numero pratica: 2005-XII/2/2.2148

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche al distributivo e alle forometrie interne e sostituzioni pavimenti, manutenzione impianti e rifacimento bagni

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 09/08/2005 al n. di prot. 2005.320393

NOTE: Allegato n. 8

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

Numero pratica: 770/67

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/09/1967 al n. di prot. 19463

Rilascio in data 21/07/1968 al n. di prot. 19463

NOTE: Allegato n. 4

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - posto auto

Numero pratica: 70/70

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/03/1970 al n. di prot. 8/3622

Rilascio in data 23/03/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1971 al n. di prot. 48200

NOTE: Allegati n. 5 e 6

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - posto auto

Numero pratica: 27363

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori: Modifica prospettica per installazione portone ingresso garage interrato comune

Oggetto: modifiche interne/esterne



Presentazione in data 24/09/1986 al n. di prot. 49880/27363/00

Rilascio in data 14/01/1993 al n. di prot. 49880/27363/00

NOTE: Allegato n. 7

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - posto auto

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il distributivo interno dell'unità abitativa non corrisponde allo stato abilitato con DIA prot. n. 2005.320393 del 09/08/2005 come messo in evidenza nella tavola comparativa (all. n.15)

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

CILA in sanatoria comporta il versamento €100,00 per diritti di segreteria, €1000,00 di sanzione ed €1900,00 (compreso accessori) per il professionista incaricato.: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Allegato n. 9 e 15

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il distributivo interno dell'unità abitativa non corrisponde allo stato abilitato con DIA prot. n. 2005.320393 del 09/08/2005 come messo in evidenza nella tavola comparativa (all. n.9, 15)

Note generali sulla conformità: Allegati n. 9, 15 e 21

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

##### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il distributivo interno dell'unità corrisponde allo stato abilitato con Licenza Edilizia prot. n. 8/3622 del 23/03/1970

Note generali sulla conformità: Allegati n. 5, 14 e 21

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - posto auto

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03/12/2004 e DGRV n. 2141 del 29/07/2008
<b>Zona omogenea:</b>	B1 - residenziale di completamento
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 6-8-68
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO



<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	1,5 mq/mq
<b>Rapporto di copertura:</b>	non specificato nelle norme
<b>Altezza massima ammessa:</b>	non specificato nelle norme
<b>Volume massimo ammesso:</b>	non specificato nelle norme
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Altro:</b>	L'intervento licenziato ha saturato la capacità edificatoria.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	Il fabbricato è conforme alle norme vigenti all'epoca di costruzione.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato assieme all'unità in oggetto non risulta in contrasto con il PRG e norme urbanistiche vigenti.

**Note generali sulla conformità: Allegato n. 10 e 11**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03/12/2004 e DGRV n. 2141 del 29/07/2008
<b>Zona omogenea:</b>	B1 - residenziale di completamento
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 6-8-68
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la</b>	NO



<b>commerciabilità?</b>	
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	1,5 mq/mq
<b>Rapporto di copertura:</b>	non specificato nelle norme
<b>Altezza massima ammessa:</b>	non specificato nelle norme
<b>Volume massimo ammesso:</b>	non specificato nelle norme
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Altro:</b>	L'intervento licenziato ha saturato la capacità edificatoria.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	Il fabbricato è conforme alle norme vigenti all'epoca di costruzione.

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato assieme all'unità in oggetto non risulta in contrasto con il PRG e norme urbanistiche vigenti.**

**Note generali sulla conformità: Allegato n. 10 e 11**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - posto auto**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - abitazione**

Trattasi di appartamento al piano quinto facente parte di fabbricato condominiale di forma regolare di n. 7 (uno interrato) piani dichiarato abitabile nel 1970. All'abitazione si accede da via Antonio Lazzari passando attraverso portico e scoperto condominiale. L'unità abitativa è servita da impianto ascensore e risulta ristrutturata nel 2005, ha porta blindata ed è costituita da ingresso e cucina con accesso a terrazza lato sud, soggiorno-pranzo con accesso a terrazzo lato nord, camera singola con terrazzo lato sud, seconda camera singola e camera matrimoniale entrambe con terrazzo comune e n. 2 bagni. Le finiture sono di medio livello, i serramenti esterni sono in legno douglas al naturale con vetrocamera; i serramenti interni di porta sono in legno laccato bianco. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene garantita da caldaia centralizzata, tutti i radiatori hanno valvola termostatica e contabilizzatore di calorie. E' presente anche impianto di condizionamento a split interni di recente installazione. L'unità in oggetto non è isolata termicamente e non risulta presente certificazione energetica. Il condominio esternamente ha rivestimento con intonachino plastico in discrete condizioni e necessita di manutenzione.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non noto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Antonio Lazzari, 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero complesso condominiale risulta in discrete condizioni con qualche segno evidente di distacco delle finiture parietali e necessita di manutenzione. Vedi allegato n. 21

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Necessitano di manutenzione sia i muretti dei parapetti che la pavimentazione.
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: strutture verticali a telaio travi e pilastri in C.A.
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: I serramenti sono databili a fine anni 90'
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le porte sono laccate colore bianco in buone condizioni.
Manto di copertura	materiale: <b>Guaina ardesiata</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>





Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonachino a base di resine</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Si notano bolle con fenomeni di distacco e necessita di manutenzione
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Escluso camere da letto.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Riferito alle sole camere da letto
Plafoni	materiale: <b>al civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b> Note: Riferito a portone ingresso vano scale.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b> Note: Riferito a portoncino ingresso appartamento blindato.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>



- Condizionamento                    tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split interni** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Elettrico                                tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Fognatura                              tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Gas                                        tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Idrico                                    tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Telefonico                              tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Termico                                 tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale al lordo dei muri perimetrali e alla mezzaria di quelli comuni. Per l'unità in oggetto si è ottenuto una superficie commerciale equivalente finale di 145,00 mq (arrotondato all'unità), vedi allegati n.15 e 17.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------



residenziale	sup lorda di pavimento	0	145,00	1,00	145,00	€ 2.400,00
			<b>145,00</b>		<b>145,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre 2022

Zona: suburbana/Mestre centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2200

Valore di mercato max (€/mq): 2900

**Accessori:**

A 1. terrazzino	- abitazione	Identificato al n. lato nord - pranzo Posto al piano 5° Sviluppa una superficie complessiva di 3,90 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>1920</b> Note: Vedi all. n. 15, 17 e 18
A 2. terrazzino	- abitazione	Identificato al n. lato nord - camera Posto al piano 5° Sviluppa una superficie complessiva di 3,90 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>1680</b> Note: Vedi all. n. 15, 17 e 18
A 3. terrazza	- abitazione	Identificato al n. lato sud - cucina Posto al piano 5° Sviluppa una superficie complessiva di 10,80 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>5040</b>





**parallele condizioni: buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **piastrelle in klinker** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **anta basculante** materiale: **ferro** accessori: **automatizzato**  
condizioni: **buone****Impianti:**Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale al lordo dei muri perimetrali, alla mezzeria di quelli comuni e ad un coefficiente di maggiorazione per irreperibilità di parcheggi liberi nella zona. Per l'unità in oggetto si è ottenuto una superficie commerciale equivalente finale di 16,00 mq (arrotondato all'unità), vedi allegati n.14 e 19.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	16,00	1,00	16,00	€ 2.400,00
			<b>16,00</b>		<b>16,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre 2022

Zona: suburbana/Mestre centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2200

Valore di mercato max (€/mq): 2900

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **24/02/1997** .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Gallimberti notaio in Venezia, in data 19/06/1978, ai nn. 49448; registrato a Venezia, in data 07/07/1978, ai nn. 42/2551; trascritto a Venezia, in data 17/07/1978, ai nn. 12099/10426.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **11/04/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risulta trascritta la relativa nota di accettazione di eredità; registrato a [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 11/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Maurizio Campisi notaio in Mestre, in data 11/04/2005, ai nn. 775/458; trascritto a Venezia, in data 19/04/2005, ai nn. 16246/9618.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **24/02/1997** .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Gallimberti notaio in Venezia, in data 19/06/1978, ai nn. 49448; registrato a Venezia, in data 07/07/1978, ai nn. 42/2551; trascritto a Venezia, in data 17/07/1978, ai nn. 12099/10426.



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 11/04/2005**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risulta trascritta la relativa nota di accettazione di eredità; registrato a [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 11/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Maurizio Campisi notaio in Mestre, in data 11/04/2005, ai nn. 775/458; trascritto a Venezia, in data 19/04/2005, ai nn. 16246/9618.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - posto auto

**Identificativo corpo: A - abitazione**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), via Antonio Lazzari 10 **Libero**

**Identificativo corpo: B - posto auto**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Antonio Lazzari 10 **Libero**

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva 14/07/2041 a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 600000,00; Importo capitale: € 549950,17 ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 449; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2021 ai nn. 25955/4086 ; Note: N.B. il costo di



cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva 08/06/2031 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 123882,27 ; A rogito di Tribunale di Udine in data 01/06/2011 ai nn. 2285; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/06/2011 ai nn. 19039/3808 ; Note: L'importo ipoteca di €240.000,00 è stato ristretto per €140.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33835/5239, ridotto l'ipoteca da €240.000,00 ad €100.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33836/5240, surrogato a favore di [REDACTED] in data 06/12/2012 ai n.ri 33837/5241 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 14/11/2012 rep. 15515 rac. 9904 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva 18/05/2031 a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25000,00; Importo capitale: € 33720,23 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 05/05/2011 ai nn. 1499; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/05/2011 ai nn. 16575/3273 ; Note: L'importo ipoteca di €50.000,00 è stato ristretto per €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11397/2284, ridotto l'ipoteca da €50.000,00 ad €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11399/2286, surrogato a favore di [REDACTED] in data 22/04/2013 ai n.ri 11401/2288 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva 09/05/2031 a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 170000,00; Importo capitale: € 149586,13 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 20/04/2011 ai nn. 1364; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2011 ai nn. 15260/3007 ; Note: L'importo ipoteca di €200.000,00 è stato ristretto per €30.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11396/2283, ridotto l'ipoteca da €200.000,00 ad €170.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11398/2285, surrogato a favore di [REDACTED] in data 22/04/2013 ai n.ri 11400/2287 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva 14/07/2041 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 600000,00; Importo capitale: € 549950,17 ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 449; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2021 ai nn. 25955/4086 ; Note: N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - posto auto

- Ipoteca giudiziale attiva 08/06/2031 a favore di [REDACTED]





Massimo; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 123882,27 ; A rogito di Tribunale di Udine in data 01/06/2011 ai nn. 2285; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/06/2011 ai nn. 19039/3808 ; Note: L'importo ipoteca di €240.000,00 è stato ristretto per €140.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33835/5239, ridotto l'ipoteca da €240.000,00 ad €100.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33836/5240, surrogato a favore di [REDACTED] in data 06/12/2012 ai n.ri 33837/5241 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 14/11/2012 rep. 15515 rac. 9904 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - posto auto

- Ipoteca giudiziale attiva 18/05/2031 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25000,00; Importo capitale: € 33720,23 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 05/05/2011 ai nn. 1499; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/05/2011 ai nn. 16575/3273 ; Note: L'importo ipoteca di €50.000,00 è stato ristretto per €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11397/2284, ridotto l'ipoteca da €50.000,00 ad €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11399/2286, surrogato a favore di [REDACTED] in data 22/04/2013 ai n.ri 11401/2288 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - posto auto

- Ipoteca giudiziale attiva 09/05/2031 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 170000,00; Importo capitale: € 149586,13 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 20/04/2011 ai nn. 1364; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2011 ai nn. 15260/3007 ; Note: L'importo ipoteca di €200.000,00 è stato ristretto per €30.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11396/2283, ridotto l'ipoteca da €200.000,00 ad €170.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11398/2285, surrogato a favore di [REDACTED] in data 22/04/2013 ai n.ri 11400/2287 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - posto auto

### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di atto giudiziario in data 01/04/2022 ai nn. 1727 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/05/2022 ai nn. 16317/11656;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di atto giudiziario in data 01/04/2022 ai nn. 1727 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/05/2022 ai nn. 16317/11656;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - posto auto

### 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:

#### Identificativo corpo: A - abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), via Antonio Lazzari 10

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2800.

**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:** 2100. Vedi allegato n. 12

**Millesimi di proprietà:** 32

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI - L'unità abitativa è munita di impianto ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

#### Identificativo corpo: B - posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Antonio Lazzari 10

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0.

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI - L'unità è munita di impianto ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati



**8.1.1 Criterio di stima:**

Analogico-comparativa

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di Venezia Terraferma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito e Banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore commerciale di mercato per immobili residenziali di tipo civile nel comune di Venezia, zona suburbana Mestre centro varia da 2000,00€/mq a 2900,00€/mq secondo banca dati dell'Agenzia del Territorio.;

Altre fonti di informazione: Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona le quotazioni degli immobili residenziali variano da 2100,00€/mq per ubicazioni di minor pregio a 2700,00€/mq per quelli di maggior pregio..

**8.3.3 Valutazione corpi:****A - abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso terrazzino, con annesso terrazzino, con annesso terrazza, con annesso terrazza, con annesso Soffitta esclusiva non abitabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 278.400,00.

Il sottoscritto ha stimato l'immobile secondo le seguenti modalità di calcolo: stima comparata del valore dell'immobile utilizzando come parametro tecnico la superficie commerciale a prezzi di mercato (correnti) noti per attività residenziali libere da locazioni e nuove e/o completamente ristrutturate, tratti da banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – dell'Agenzia delle Entrate) ed effettuando indagini presso locali operatori del settore immobiliare, a cui sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione che contemplano la posizione e il contesto in cui l'immobile si trova inserito, gli accessori, l'anno di costruzione o ristrutturazione, la qualità costruttiva e l'attuale stato di conservazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	145,00	€ 2.400,00	€ 348.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 348.000,00
vetustà e stato manutenzione detrazione del 20.00%			€ -69.600,00
Valore corpo			€ 278.400,00
Valore accessori			€ 17.520,00
Valore complessivo intero			€ 295.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 295.920,00
Valore di stima			€ 296.000,00

**B - posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.040,00.

Il sottoscritto ha stimato l'immobile secondo le seguenti modalità di calcolo: stima comparata del valore dell'immobile utilizzando come parametro tecnico la superficie commerciale a prezzi di



mercato (correnti) noti per attività residenziali libere da locazioni e nuove e/o completamente ristrutturate, tratti da banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – dell'Agenzia delle Entrate) ed effettuando indagini presso locali operatori del settore immobiliare, a cui sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione che contemplano la posizione e il contesto in cui l'immobile si trova inserito, gli accessori, l'anno di costruzione o ristrutturazione, la qualità costruttiva e l'attuale stato di conservazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	16,00	€ 2.400,00	€ 38.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.400,00
vetustà e stato manutenzione detrazione del 40.00%			€ -15.360,00
Valore corpo			€ 23.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.040,00
Valore di stima			€ 23.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso terrazzino, con annesso terrazzino, con annesso terrazza, con annesso terrazza, con annesso Soffitta esclusiva non abitabile	145,00	€ 295.920,00	€ 295.920,00
B - posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 23.040,00	€ 23.040,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.650,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è indivisibile	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

**A - abitazione**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.200,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 425,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 212,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 674,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 299,00

**B - posto auto**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 171,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 33,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 17,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 52,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 299,00

**Totale costi di cancellazione: € 4.382,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 311.526,00**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A - abitazione**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: classe presunta F

Note Indice di prestazione energetica: L'unità abitativa non è dotata di certificazione energetica il cui costo si stima in €250,00 (oneri compresi)

**Identificativo corpo: B - posto auto**

**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: Il bene è indivisibile

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

Beni in via Antonio Lazzari

- n. 1) certificato residenza e stato famiglia;
- n. 2) estratto di mappa, visura storica per immobile e scheda catastale abitazione - sub. 10;
- n. 3) visura storica per immobile e scheda catastale posto auto coperto - sub. 20;
- n. 4) licenza edilizia per costruzione fabbricato n. 770/67 del 21/07/1968 - prot. n. 19463;
- n. 5) licenza edilizia in variante per costruzione fabbricato n. 70/70 del 23/03/1970 - prot. n. 8/3622;
- n. 6) dichiarazione di abitabilità n. 48200 del 02/10/1970 - prot. n. 8-33344/1249 del 20/11/1971;
- n. 7) concessione in sanatoria per modifica ingresso ai garage - prot. n. 49880/27363/00 del 14/01/1993;
- n. 8) atto compravendita rep. n. 775 racc. n. 458 del 11/04/2005 notaio Maurizio Campisi di Venezia;
- n. 9) dichiarazione di inizio attività edilizia per modifiche interne prot. n. 2005/0320393 del 09/08/2005;
- n. 10) C.D.U. prot. n. 2022/436669 del 06/10/2022 rilasciato dal comune di Venezia;
- n. 11) estratto planimetria P.R.G. - Variante per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e successiva variante approvata con D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008 - con N.T.A.;
- n. 12) spese di gestione unità in esecuzione;
- n. 13) planimetria individuazione unità immobiliare in scala 1:1000;
- n. 14) planimetria piano interrato stato di fatto in scala 1:200;
- n. 15) planimetria piano quinto stato abilitato, stato di fatto e comparativa in scala 1:100;
- n. 16) planimetria piano sesto stato di fatto in scala 1:100;
- n. 17) tabella n. 1, calcolo superficie commerciale equivalente corpo "A";
- n. 18) tabella n. 2, calcolo valore commerciale corpo "A";
- n. 19) tabella n. 3, calcolo superficie commerciale equivalente corpo "B";
- n. 20) tabella n. 4, calcolo valore commerciale corpo "B";
- n. 21) documentazione fotografica;

Bene in via Villafranca

- n. 22) contratto di locazione;
- n. 23) estratto di mappa, visura storica per immobile e scheda catastale abitazione;
- n. 24) licenza edilizia per costruzione fabbricato n. 1511/62 del 19/09/1962 - prot. n. 15651;
- n. 25) concessione in sanatoria per ampliamento e ristrutturazione piano terra e per cambio destinazione d'uso - prot. n. 40629/23932/00 del 06/03/1996;
- n. 26) atto compravendita rep. n. 21042 racc. n. 2188 del 24/03/2000 notaio Massimo Luigi Sandi di Venezia;
- n. 27) C.D.U. prot. n. 2022/436676 del 06/10/2022 rilasciato dal comune di Venezia;
- n. 28) estratto planimetria P.R.G. - Variante per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e successiva variante approvata con D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008 - con N.T.A.;
- n. 29) planimetria piano terra stato abilitato in scala 1:100;
- n. 30) planimetria piano terra stato di fatto in scala 1:100;
- n. 31) planimetria piano terra comparativa in scala 1:100;



- n. 32) tabella n. 1, calcolo superficie commerciale equivalente corpo "A";  
 n. 33) tabella n. 2, calcolo valore commerciale corpo "A";  
 n. 34) documentazione fotografica.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Con imposta di registro salvo agevolazioni di legge.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - appartamento + posto auto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - abitazione:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà <b>Corpo B - posto auto:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A - abitazione:</b> Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 135, particella 2438, subalterno 10, indirizzo via Antonio Lazzari, piano 5, comune L736, sezione censuaria 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 142, rendita € 1347,18 <b>Corpo B - posto auto:</b> Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 135, particella 2438, subalterno 20, indirizzo via Antonio Lazzari, piano S1, comune L736, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 8, consistenza 15, superficie 15, rendita € 154,94
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>311.526,00€</b>

**Beni in Venezia (VE)**  
**Località/Frazione Mestre**  
 via Villafranca 8

**Lotto: 002 - magazzino**

### 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]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto unico formato magazzino al piano terra in zona residenziale semicentrale in Comune di Venezia. Il condominio è ubicato in via Villafranca laterale di via Terraglio (fronte Caserma Matter). Il quartiere è provvisto di attività commerciali aperte tutto l'anno. Le strade interne offrono possibilità di parcheggio libero. Nel raggio di 1000mt sono raggiungibili le scuole primarie e secondarie 1°, attività per lo svago e il divertimento come palestre e verde pubblico (Borgo Pezzana). Le strade sono ben pavimentate ed il traffico pedonale e ciclabile è facilitato da marciapiedi ben tenuti piste ciclabili. L'ingresso alla tangenziale è a 300mt.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** palestre (ottima), area verde Borgo Pezzana (ottima), centro commerciale "Porte di Mestre" (attima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia centro storico.

**Attrazioni paesaggistiche:** Venezia centro storico.

**Attrazioni storiche:** Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** linee autobus urbano 50mt, ingresso tangenziale 300mt, centro storico 1200mt

**Identificativo corpo:** A - magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Mestre, via Villafranca 8  
Magazzino al Piano Terra.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:





Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Note: Usufruttuario - allegato n. 23 N.B. nella stima si è tenuto conto di coefficiente di riduzione dovuto all'usufrutto - allegato n. 33

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: - nuda proprietà 1/1, foglio 129, particella 396, subalterno 16, indirizzo via Villafranca, piano Terra, comune L736, sezione censuaria 9, categoria C/2, classe 12, consistenza 104, superficie 110, rendita € 375,98

Ulteriori informazioni: Allegato n. 23

Derivante da: Atto di compravendita rep. n. 21042 racc. n. 2188 del 24/03/2000 notaio Massimo Luigi Sandi di Venezia

Confini: La particella n. 396 confina in senso orario a nord con mapp. n. 391, a est con mapp. 452, a sud con via Villafranca e a ovest con mapp. n. 613.

Note: Allegato n. 23 e 26

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il distributivo interno nella planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale nuova scheda catastale €50,00 per diritti e €600,00 (compreso accessori) per il tecnico incaricato.: € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Riscontrata difformità nel distributivo interno tra stato di fatto e scheda catastale.

Note generali: Allegati n. 23, 29, 30 e 31

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1511/62

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato in Mestre

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/07/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 19/09/1962 al n. di prot. 15651

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Allegato n. 24

Numero pratica: 23932

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione del piano terra ad uso commerciale per aumento U.I. e per cambio destinazione d'uso in difformità alla L.E. 1511/62



Oggetto: cambio destinazione d'uso  
 Presentazione in data 18/07/1986 al n. di prot. 23932  
 Rilascio in data 06/03/1996 al n. di prot. 40629/23932/00

NOTE: Allegato n. 25

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il distributivo interno dell'unità commerciale non corrisponde allo stato abilitato con Concessione in Sanatoria prot. n. 40629/23932/00 del 06/03/1996 come messo in evidenza negli elaborati grafici all. n. 29, 30 e 31; inoltre non risulta presente negli archivi l'agibilità.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per le difformità interne e presentazione SCIA per agibilità

CILA in sanatoria comporta il versamento €100,00 per diritti di segreteria, €1000,00 di sanzione ed €1900,00 (compreso accessori) per il professionista incaricato.: € 3.000,00

La SCIA per l'agibilità comporta il versamento di €103,00 per diritti comunali; €1000,00 (compreso oneri) per rilascio di certificati conformità impianti idrico, elettrico e gas; €1000,00 (compreso oneri) per il rilascio del certificato di idoneità statica; €1000,00 (compreso oneri) per il rilascio del nulla osta allaccio fognatura; €2000,00 (compreso oneri) per il professionista incaricato alla redazione e trasmissione SCIA. Il costo complessivo di €5103,00 riguarda solo le spese tecniche. Si ritiene di calcolare ulteriori €1397,00 (neri compresi) per opere di messa a norma degli impianti. : € 6.500,00

Oneri Totali: **€ 9.500,00**

Note: Allegato n. 9 e 15

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il distributivo interno dell'unità commerciale non corrisponde allo stato abilitato con Concessione in Sanatoria prot. n. 40629/23932/00 del 06/03/1996 come messo in evidenza negli elaborati grafici all. n. 29, 30 e 31; inoltre non risulta presente negli archivi l'agibilità.

Note generali sulla conformità: Allegati n. 25, 29, 30 e 31

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03/12/2004 e DGRV n. 2141 del 29/07/2008
<b>Zona omogenea:</b>	B3 - residenziale di completamento
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 6-8-68
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere</b>	NO



<b>urbanistico:</b>	
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0,70 mq/mq
<b>Rapporto di copertura:</b>	non specificato nelle norme
<b>Altezza massima ammessa:</b>	12,50ml
<b>Volume massimo ammesso:</b>	non specificato nelle norme
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Altro:</b>	L'intervento licenziato ha saturato la capacità edificatoria.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	Il fabbricato è conforme alle norme vigenti all'epoca di costruzione.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato assieme all'unità in oggetto non risulta in contrasto con il PRG e norme urbanistiche vigenti.**

**Note generali sulla conformità: Allegato n. 27 e 28**

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A - magazzino**

Trattasi di magazzino al piano terra facente parte di fabbricato condominiale di forma regolare di n. 4 piani costruito nel 1962 senza dichiarazione di abitabilità. Al magazzino si accede direttamente da vetrina in via Villafranca oppure da ingresso secondario su scoperto condominiale. Il Magazzino risulta ristrutturato nel 1996, ed è costituito da ampio deposito a giorno, un deposito chiuso con caldaia murale, un locale ufficio e un bagno. Le finiture sono di basso livello, i serramenti esterni sono in ferro con vetro singolo; i serramenti interni di porta sono in legno tamburato. Il riscaldamento a termo ventilatori e l'acqua calda sanitaria viene garantita da caldaia murale. L'unità in oggetto non è isolata termicamente e risulta presente certificazione energetica su atto di compravendita in categoria G. Il condominio



esternamente ha rivestimento con intonachino plastico in discrete condizioni e necessita di manutenzione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Villafranca, 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,67 a 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'intero complesso condominiale risulta in discrete condizioni con qualche segno evidente di distacco delle finiture parietali e necessita di manutenzione. Vedi allegato n. 21

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**  
Note: strutture verticali a telaio travi e pilastri in C.A.

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** materiale protezione: **nessuno** condizioni: **sufficienti**  
Note: I serramenti sono quelli originari degli anni 60'

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonachino a base di resine** condizioni: **sufficienti**



	Note: Si notano bolle con fenomeni di distacco e necessita di manutenzione
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gress</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>al civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Riferito a porta su vetrina lato strada.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Riferito a porta ingresso laterale.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termoventilatori</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale al lordo dei muri perimetrali e alla mezzaria di quelli comuni. Per l'unità in oggetto si è ottenuto una superficie commerciale equivalente



finale di 124,00 mq (arrotondato all'unità), vedi allegati n.30 e 32.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
commerciale	sup lorda di pavimento	0	124,00	1,00	124,00	€ 1.500,00
			<b>124,00</b>		<b>124,00</b>	

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Zona: suburbana/Mestre semicentrale

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (usufruttuario) e [REDACTED] (nudo proprietario) **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Massimo Luigi Sandi notaio in Venezia, in data 24/03/2000, ai nn. 21042/2188; registrato a Venezia, in data



12/04/2000, ai nn. 734/V; trascritto a Venezia, in data 10/04/2000, ai nn. 11731/8044.

Note: Allegato n. 26

#### **Identificativo corpo: A - magazzino**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venezia (VE), via Villafranca 8 **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2019 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone si reputa congruo e simile ad altri praticati nella zona per la stessa tipologia di bene.

Registrato a Venezia il 22/01/2020 ai nn.3T/494

Tipologia contratto: 2+2, scadenza 31/12/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Allegato n. 22

### **Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### **6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### **6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva 14/07/2041 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 600000,00; Importo capitale: € 549950,17 ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 449; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2021 ai nn. 25955/4086 ; Note: N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 08/06/2031 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 123882,27 ; A rogito di Tribunale di Udine in data 01/06/2011 ai nn. 2285;



Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/06/2011 ai nn. 19039/3808 ; Note: L'importo ipoteca di €240.000,00 è stato ristretto per €140.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33835/5239, ridotto l'ipoteca da €240.000,00 ad €100.000,00 in data 06/12/2012 ai n.ri 33836/5240, surrogato a favore di [REDACTED] in data 06/12/2012 ai n.ri 33837/5241 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 14/11/2012 rep. 15515 rac. 9904 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 18/05/2031 a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25000,00; Importo capitale: € 33720,23 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 05/05/2011 ai nn. 1499; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/05/2011 ai nn. 16575/3273 ; Note: L'importo ipoteca di €50.000,00 è stato ristretto per €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11397/2284, ridotto l'ipoteca da €50.000,00 ad €25.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11399/2286, surrogato a favore di [REDACTED] in data 22/04/2013 ai n.ri 11401/2288 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

- Ipoteca giudiziale attiva 09/05/2031 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 170000,00; Importo capitale: € 149586,13 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 20/04/2011 ai nn. 1364; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2011 ai nn. 15260/3007 ; Note: L'importo ipoteca di €200.000,00 è stato ristretto per €30.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11396/2283, ridotto l'ipoteca da €200.000,00 ad €170.000,00 in data 22/04/2013 ai n.ri 11398/2285, surrogato a favore di [REDACTED] in data 22/04/2013 ai n.ri 11400/2287 - con atto di restrizione di ipoteca, riduzione di ipoteca e surroga del 11/04/2013 rep. 15884 del dott. Valeria Terracina notaio in San Donà di Piave (VE). N.B. il costo di cancellazione dell'ipoteca gravante sulla massa dei beni è stato ripartito in modo proporzionale sul lotto in oggetto in base al valore di stima.

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di atto giudiziario in data 01/04/2022 ai nn. 1727 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/05/2022 ai nn. 16317/11656;

#### 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:** 90.

**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:** Il fabbricato non si è costituito in condominio e l'amministrazione viene tenuta a turno tra i vari proprietari; da quanto riferito l'unico onere a carico del magazzino è il costo dell'assicurazione di €652,00 da ripartirsi per millesimi (140) e cioè €90,00 e non risultano spese pregresse insolute.

**Millesimi di proprietà:** 140

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI - L'unità commerciale è al piano terra.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Analogico-comparativa

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di Venezia Terraferma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito e Banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore commerciale di mercato per immobili produttivi nel comune di Venezia, zona suburbana Mestre semicentrale varia da 1200,00€/mq a 1800,00€/mq secondo banca dati dell'Agenzia del Territorio.;

Altre fonti di informazione: Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona le quotazioni degli immobili produttivi variano da 800,00€/mq per ubicazioni di minor pregio a 1400,00€/mq per quelli di maggior pregio..

#### 8.3.3 Valutazione corpi:



**A - magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.929,00.

Il sottoscritto ha stimato l'immobile secondo le seguenti modalità di calcolo: stima comparata del valore dell'immobile utilizzando come parametro tecnico la superficie commerciale a prezzi di mercato (correnti) noti per attività commerciali libere da locazioni e nuove e/o completamente ristrutturate, tratti da banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – dell'Agenzia delle Entrate) ed effettuando indagini presso locali operatori del settore immobiliare, a cui sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione che contemplano la posizione e il contesto in cui l'immobile si trova inserito, gli accessori, l'anno di costruzione o ristrutturazione, la qualità costruttiva, l'attuale stato di conservazione e la presenza di usufrutto e locazione.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
commerciale	124,00	€ 1.500,00	€ 186.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 186.000,00
vetustà, usufrutto e locazione detrazione di € 88071.00	€ -88.071,00
Valore corpo	€ 97.929,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 97.929,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 97.929,00
Valore di stima	€ 98.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	124,00	€ 97.929,00	€ 97.929,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.150,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è indivisibile	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

**A - magazzino**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 728,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 141,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 70,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 223,00



Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 299,00
---	----------

**Totale costi di cancellazione: € 1.461,00**

#### 8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

**€ 86.617,00**

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

**Identificativo corpo: A - magazzino**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: classe G

Note Indice di prestazione energetica: L'unità commerciale è dotata di certificazione energetica come riportato nel contratto di locazione (all. n. 22)

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è indivisibile

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

Beni in via Antonio Lazzari

- n. 1) certificato residenza e stato famiglia;
- n. 2) estratto di mappa, visura storica per immobile e scheda catastale abitazione - sub. 10;
- n. 3) visura storica per immobile e scheda catastale posto auto coperto - sub. 20;
- n. 4) licenza edilizia per costruzione fabbricato n. 770/67 del 21/07/1968 - prot. n. 19463;
- n. 5) licenza edilizia in variante per costruzione fabbricato n. 70/70 del 23/03/1970 - prot. n. 8/3622;
- n. 6) dichiarazione di abitabilità n. 48200 del 02/10/1970 - prot. n. 8-33344/1249 del 20/11/1971;
- n. 7) concessione in sanatoria per modifica ingresso ai garage - prot. n. 49880/27363/00 del 14/01/1993;
- n. 8) atto compravendita rep. n. 775 racc. n. 458 del 11/04/2005 notaio Maurizio Campisi di Venezia;
- n. 9) dichiarazione di inizio attività edilizia per modifiche interne prot. n. 2005/0320393 del 09/08/2005;
- n. 10) C.D.U. prot. n. 2022/436669 del 06/10/2022 rilasciato dal comune di Venezia;
- n. 11) estratto planimetria P.R.G. - Variante per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e successiva variante approvata con D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008 - con N.T.A.;
- n. 12) spese di gestione unità in esecuzione;
- n. 13) planimetria individuazione unità immobiliare in scala 1:1000;
- n. 14) planimetria piano interrato stato di fatto in scala 1:200;
- n. 15) planimetria piano quinto stato abilitato, stato di fatto e comparativa in scala 1:100;
- n. 16) planimetria piano sesto stato di fatto in scala 1:100;
- n. 17) tabella n. 1, calcolo superficie commerciale equivalente corpo "A";
- n. 18) tabella n. 2, calcolo valore commerciale corpo "A";



- n. 19) tabella n. 3, calcolo superficie commerciale equivalente corpo "B";  
 n. 20) tabella n. 4, calcolo valore commerciale corpo "B";  
 n. 21) documentazione fotografica;  
 Bene in via Villafranca  
 n. 22) contratto di locazione;  
 n. 23) estratto di mappa, visura storica per immobile e scheda catastale abitazione;  
 n. 24) licenza edilizia per costruzione fabbricato n. 1511/62 del 19/09/1962 - prot. n. 15651;  
 n. 25) concessione in sanatoria per ampliamento e ristrutturazione piano terra e per cambio destinazione d'uso - prot. n. 40629/23932/00 del 06/03/1996;  
 n. 26) atto compravendita rep. n. 21042 racc. n. 2188 del 24/03/2000 notaio Massimo Luigi Sandi di Venezia;  
 n. 27) C.D.U. prot. n. 2022/436676 del 06/10/2022 rilasciato dal comune di Venezia;  
 n. 28) estratto planimetria P.R.G. - Variante per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e successiva variante approvata con D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008 - con N.T.A.;  
 n. 29) planimetria piano terra stato abilitato in scala 1:100;  
 n. 30) planimetria piano terra stato di fatto in scala 1:100;  
 n. 31) planimetria piano terra comparativa in scala 1:100;  
 n. 32) tabella n. 1, calcolo superficie commerciale equivalente corpo "A";  
 n. 33) tabella n. 2, calcolo valore commerciale corpo "A";  
 n. 34) documentazione fotografica.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Con imposta di registro salvo agevolazioni di legge.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - magazzino:</b> 1/1 di ██████████ - Nuda proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A - magazzino:</b> Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ - nuda proprietà 1/1, foglio 129, particella 396, subalterno 16, indirizzo via Villafranca, piano Terra, comune L736, sezione censuaria 9, categoria C/2, classe 12, consistenza 104, superficie 110, rendita € 375,98
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>86.617,00€</b>



Data generazione:  
12-01-2023 11:01

L'Esperto alla stima  
**Antonio Basso**

