

# **Tribunale di Venezia**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **148/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-06-2026 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CARLO AZZOLINI**



### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **Perizia di stima immobiliare**

#### **Lotto unico: magazzino P T**

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bortolozzo  
**Codice fiscale:** BRTSLV66E50L736A  
**Studio in:** Via Salvore 15/2 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041 912969  
**Fax:** 041 912969  
**Email:** [silvia.bortolozzo@libero.it](mailto:silvia.bortolozzo@libero.it)  
**Pec:** [silvia.bortolozzo@archiworldpec.it](mailto:silvia.bortolozzo@archiworldpec.it)



## Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. dott. Carlo Azzolini nell'udienza del 14-10-25 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 148/2025 la sottoscritta arch. Silvia Bortolozzo. L'incarico è stato accettato dalla sottoscritta CTU con giuramento di rito (in allegato) prestato a mezzo pec in data 24-10-2025 presso il Tribunale di Venezia.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritto in istanza di vendita, sono i seguenti, così come identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Venezia:

LOTTO UNICO: Magazzino P.T.

DATI IDENTIFICATIVI Catasto Fabbricati - Comune di Venezia (VE) Castello, 2658 – Corte del Pozzetto

MAGAZZINO - NCEU: Foglio 16 Particella 2570 Subalterno 18, Castello, 2658 Piano Terra, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 14, Consistenza 70 mq, rendita Euro 903,80.

Dati di superficie: Totale: 83 m2, Totale escluse aree scoperte: 83 m2

NCT: Catasto Terreni- foglio 16, particella 2570, ENTE URBANO 210 m2

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto ad ispezionare gli immobili sopracitati, con sopralluogo in data 24-11-2025, alla presenza del custode avv. Francesca Salvati. Ha inoltre eseguito tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ha effettuato le debite ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Sono invece escluse dal presente incarico le verifiche inerenti il raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno, su cui il bene immobile in esame insiste, rispetto ai sedimi catastali pertinentziali; le analisi dei sottosuoli su cui il bene insiste; nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione. A conclusione di tutti gli accertamenti nonché delle valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota complessiva di 100/100 del diritto di PIENA PROPRIETA'.

Si segnala che l'udienza è stata fissata per il 30-06-2026 ore 10:00



## Riassunto Perizia

**Bene:** Castello 2658 - Venezia (VE) - 30122

**Descrizione generica:** Magazzino

**Identificativo Lotto Unico:** 001

Magazzino: Venezia, Castello, 2658 – Corte del pozzetto

### Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/1 di piena proprietà – [REDACTED] [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: separata (provvedimento di omologazione del Tribunale Ordinario di TREVISO in data 21/01/2016 N. [REDACTED], sottoscritto in data 27/11/2015).

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (CF:05828330638) contro [REDACTED] [REDACTED]. Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare - Corte di Appello di Venezia in data 26/06/2025 rep. 3922. Trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 17/07/2025 ai nn. 25375/18601;

- Ipoteca volontaria a favore di VENETO BANCA Società Cooperativa per Azioni contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; a rogito di notaio Salerni Giuliano in data 14/11/2006 ai nn. 28041/10325; Iscritta agli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 29/11/2006 ai nn. 51600/12652

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 25/09/2008 ai nn. 34417/5800 di annotazione ad iscrizione surroga
- In data 13/06/2007 al n. 4227 di erogazione parziale
- In data 06/10/2007 al n. 6857 di erogazione a saldo
- In data 09/03/2010 al n. 1614 di surrogazione
- In data 07/06/2013 al n. 2972 di surrogazione.

### Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 156.000,00**



## Sommario

|     |                                                                          |        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1.  | Anteprima                                                                | Pag.1  |
| 2.  | Premessa                                                                 | Pag.2  |
| 3.  | Riassunto Perizia - Sommario, elenco quesiti                             | Pag.3  |
| 4.  | Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC | Pag.7  |
| 5.  | Quesito 2: Generalità dell'esecutato                                     | Pag.7  |
| 6.  | Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura       | Pag.7  |
| 7.  | Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni       | Pag.10 |
| 8.  | Quesito 5: Stato di possesso degli immobili                              | Pag.16 |
| 9.  | Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni                   | Pag.17 |
| 10. | Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali        | Pag.18 |
| 11. | Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni                              | Pag.18 |
| 12. | Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile                       | Pag.21 |
| 13. | Quesito 9: Valutazione della quota indivisa                              | Pag.21 |
| 14. | Quesito 10: Elenco allegati                                              | Pag.22 |
| 15. | Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni                | Pag.22 |
| 16. | Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta                | Pag.22 |

## QUESITI:

**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 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 coniugato, 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.





fronti sud ed ovest presentano solo porzioni intonacate di vetusta realizzazione con distacchi e ampie parti mancanti.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata costituita a seguito del frazionamento, nel 2005, di un ampio magazzino (sub. 1), in due distinte unità (subb. 17 e 18). L'immobile ha ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità (civ. 2658) e si presenta con finiture, utenze e arredi conformi ad un uso abitativo (non legittimato) piuttosto che di magazzino/deposito.

Oltrepassata una paratoia in acciaio posta a protezione dall'alta marea, si accede all'unità scendendo due scalini (per complessivi 30 cm circa) rispetto alla quota di calpestio della calle (indicata in tutti gli elaborati grafici legittimanti in cm 110 s.m.m. diversamente, in Banca dati Insula: cm 129 s.m.m.). Il vano da cui si entra è allestito ed arredato ad uso cucina-pranzo, è presente caldaia collegata a gas di rete (marca Junkers, ultimo report di controllo tecnico fornito dalla proprietaria: in data 28/11/2013). Da questo ambiente, scendendo un ulteriore scalino (cm 11) si procede entro un corridoio che sulla sinistra introduce in un bagno cieco completo arredato, di sanitari e vasca e dotato di aspirazione meccanica. Al bagno è possibile accedere anche da un vano cieco contiguo dove si rilevano, a pavimento, i sigilli dei pozzetti di ispezione della fossa biologica. In fondo al corridoio, un ulteriore scalino (cm 12) a scendere, immette in un vano fronte canale con finestra e porta finestra in cui è stato realizzato un arredo fisso (finto caminetto) ed una parziale controparete sul muro di confine con altra u.i. Questo locale (posto ad una quota di calpestio di - 53cm rispetto alla quota della pavimentazione stradale) alla data del sopralluogo era invaso dalla marea per l'intera superficie e non è stato possibile accedervi. Sul lato destro del corridoio si apre un altro vano finestrato arredato a camera con due letti singoli e dal quale si accede ad un bagno cieco completo di sanitari, arredi, box doccia ed aspiratore meccanico.

L'unità si presenta con finiture curate e di qualità, conformi ad un uso abitativo che, si ribadisce, non è autorizzato. In particolare: i pavimenti sono in marmo come le cornici dei fori porta e gli alti battiscopa, le pareti perimetrali sono rifoderate con contropareti e tinteggiate, le porte sono in legno verniciato bianco come anche i serramenti esterni con vetrocamera completati da inferriate e oscuri in legno di colore verde scuro. I soffitti sono in legno con travi a vista e nei bagni parzialmente coperte da controsoffitto con porzioni a specchio. Una trave 'rompi tratta' presente in tutti i vani a sinistra del corridoio e nel primo ambiente riduce l'altezza interna di circa 21 cm. La porta di accesso in legno verniciato (verde/bianco) è priva di serratura di sicurezza. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con lastre di media dimensione in marmo. Sono presenti caldaia a gas (nel vano da cui si accede) con termostato in corridoio, radiatori in alluminio nei vari locali e scaldasalviette nei bagni. Nonostante la qualità delle finiture lo stato di conservazione è modesto: l'architrave in pietra della porta di ingresso è spezzato mentre lo stipite sinistro, entrando, è stato divelto lasciando a vista la muratura erosa, la parete perimetrale ovest (lato Corte del pozzetto) è in gran parte scrostata, l'intonaco sfaldato e decoeso. Distacchi di pittura anche sulla parete che immette al bagno e, nello stesso vano, sulla parete di confine con altra unità e nel locale prospiciente il canale.

Nonostante la realizzazione di vasca di contenimento alta marea (cfr. All. 6 - DIA prot. 338534/2006), il vano fronte canale è risultato allagato, per tale ragione non è stato possibile verificare se la paratia autorizzata con DIA prot. 198350/2007 (All. 6) sia ancora in opera e correttamente funzionante. In questo vano, in prossimità della porta finestra sul canale è presente sigillo per pozzetto di ispezione scarichi in uscita a cui confluiscono anche i reflui delle soprastanti unità abitative (si veda all. 6 - Settore Ambiente – Comune di Venezia Prot. 344368/2006).

L'immobile è dotato di impianto termico con canna fumaria esclusiva, impianti idrico-sanitario ed elettrico; da verificare condizioni e funzionamento.

Le opere di restauro e modifica sono state realizzate tra il 2006 ed il 2008.

Si precisa che l'immobile non ha abitabilità ed è censito alla categoria C2 = magazzini, depositi.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** residenziale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi, ristoranti/bar, farmacia, ospedale, istituti scolastici, banca, chiese,



**Principali collegamenti pubblici:** servizio di navigazione pubblico ACTV

1/1 Piena proprietà – [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED]

Confini: L'unità abitativa confina: da nord in senso orario con Rio degli Scudi, altre u.i., pubblica viabilità (Corte del Pozzetto), altre u.i.

**Identificato al catasto Terreni: COMUNE DI VENEZIA – VE (L736)**

Intestazione: sezione censuaria VENEZIA (L736), foglio 16, particella 2570, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 210 mq

Ulteriori informazioni: Variazione del 29/12/2009 Pratica n. VE0280441 in atti dal 29/12/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7865.1/2009)

Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

Confini: La particella in cui quale il fabbricato confina a nord con il Rio degli Scudi, ad est con viabilità, a sud con i mapp. 2575, 2576, pubblica viabilità (Corte del Pozzetto) e ad ovest con il mapp. 2571.

SCHEMA RIASSUNTIVO: Comune di VENEZIA – VE (L736)

| Dati identificativi |     |       |      | Ubicazione    | Consistenza |        |            | Rendita |
|---------------------|-----|-------|------|---------------|-------------|--------|------------|---------|
| Sez                 | Fg. | Mapp. | Sub. | Via n         | Cat.        | Classe | Superficie | Euro    |
| U                   | 16  | 2570  | 18   | Castello 2658 | C/2         | 14     | 70 mq      | 903,80  |
| T                   | 16  | 2570  |      |               | ENTE URBANO |        | 210 mq     |         |

**Irregolarità e Spese:** Ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi è sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale, fatta eccezione per: variazioni delle altezze interne dei locali, non indicato un secondo scalino a scendere nel vano di ingresso, diversa posizione dello scalino che immette nel corridoio, non rilevate due spallette di foro porta sempre nel corridoio. La regolarizzazione richiede la redazione di una nuova pratica DOCFA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate. Tale pratica potrebbe avere un costo indicativo, comprensivo delle spese per diritti, di circa: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Archivio del Comune di Venezia in data 27-11-2025, è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche edilizie in data 15-12-2025 e successivamente nei giorni 27.01.2026 e 02.02.2026. Altre pratiche ed., digitalizzate, sono state trasmesse dall'Archivio Comunale in data 13.02.2026.

E' stato effettuato accesso agli atti anche presso il Settore Autorizzazioni Ambientali del Comune di Venezia e presso la Soprintendenza ABAP di Venezia e Laguna.

Numero pratica: 1960/47047

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Opere urgenti di risanamento statico delle fondazioni del fabbricato prospiciente Rio degli Scudi

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 17/03/1959 al n. di prot. 17257

Numero pratica: V/9655/00

Protocollo: 1986/20931

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Condonò edilizio L.47/85 ex art. 48

Per lavori: sanatoria per apertura foro di comunicazione interno tra l'ingresso del civ. 2660 e i locali aventi accesso dal civ. 2673. Rispristini del portale sul rio effettuati in occasione delle opere eseguite con la messa in secco del rio degli Scudi.

Presentazione in data 12/04/1986

Numero pratica: 2004/383532

Protocollo: 2004/383532

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a Costruire in Sanatoria

Per lavori: opere realizzate in assenza di titolo nel piano terra ex sub. 1 (in allora unitario, attuale altro subalterno, non oggetto di procedura)

Presentazione in data 30/09/2004 prot. 370097

Parere favorevole in data 11/04/2005 al n. di prot. 140446

Numero pratica: 2005/159691

Protocollo: 2005/159691

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: istanza di tamponamento porta su parete portante, ristrutturazione e frazionamento in due u.i.

Presentazione in data 18/04/2005 prot. 149423

Parere NEGATIVO in data 20/05/2005 prot. 197286

Numero pratica: 2005/204630

Protocollo: 2005/204630

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: ristrutturazione per frazionamento magazzini

Presentazione in data 20/05/2005 prot. 197833

Parere di conformità in data 30/06/2005

Dichiarazione di fine Lavori del 15/09/2005 prot. 362456

Numero pratica: 2005/248425

Protocollo: 2005/248425

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA onerosa in variante

Per lavori: cambio d'uso per u.i. derivante da frazionamento (non ogg. della presente procedura)

Presentazione in data 23/06/2005 prot. 2484251

Numero pratica: 2006/507164

Protocollo: 2006/507164

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA – straordinaria manutenzione

Per lavori: modifiche interne, realizzazione vasca in c.a. per contenimento alta marea

Presentazione in data 28/08/2006

Numero pratica: 2006/344368

Protocollo: 2006/0344368

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione scarichi reflui

Per lavori: realizzazione fossa settica per due servizi igienici



Presentazione in data 31/08/2006

Numero pratica: 2006/507164

Protocollo: 2006/507164

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA in variante

Per lavori: realizzazione di 2 servizi igienici

Presentazione in data 14/12/2006

Numero pratica: 2007/55432

Protocollo: 2007/55432

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a Costruire ex art. 22 c. 1, 2, 7

Per lavori: modifiche interne ed esterne: apertura foro/nicchia su muro portante (non autorizzata), formazione nicchia (non aut.), costruzione nuova canna fumaria (autorizzata)

Presentazione in data 05/02/2007

Dichiarazione di Fine Lavori: in data 12/05/2008 prot. 200886 (valida anche per: DIA 2006/338534; DIA 2006/507164; DIA 2007/198350)

Provvedimento Conclusivo del Procedimento Unico, protocollo: 2008/182829 in data 28/04/2008

Numero pratica: 2007/198350

Protocollo: 2007/198350

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: sostituzione infissi esterni, rimozione inferriate e posa paratia su porta d'acqua

Presentazione in data 10/05/2007

Numero pratica: 2019/294540 del 10/06/2019

Protocollo Polizia Municipale: 2019/294540

Settore: Atti Repressivi Edilizia

Tipo pratica: Violazione edilizia ex art. 27 c. 4 del DPR 380/2001

Per: cambio d'uso senza opere

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

##### **Magazzino [C2]**

A seguito del sopralluogo con rilievo effettuato in data 24-11-2025, posto a confronto lo stato attuale con gli atti legittimanti, si è verificato che l'unità immobiliare oggetto di stima presenta le seguenti difformità:

In concomitanza della porta di ingresso manca un secondo scalino che porta la quota interna a -30cm circa rispetto alla quota di calpestio della calle, conseguentemente mutano i livelli di tutti gli altri locali fino al vano fronte canale che risulta posto a - 53cm circa rispetto alla viabilità anziché -35cm (come invece indicato negli elaborati grafici delle diverse pratiche edilizie).

Non segnalata trave 'rompitratte' presente in tutti i locali (lato est dell'u.i.) al di sotto della quale l'altezza utile si riduce di 21 cm circa. Rilevate incongruenze nelle altezze interne, maggiori spessori delle pareti per presenza contropareti in forati e/o rifodere con conseguente riduzione della superficie utile dei locali, rilevata nicchia non segnalata nel bagno (lato est), e nel vano (allestito ad uso cucina) per alloggiamento contatori gas (fronte sud) ed elettrico (fronte ovest); sulla parete sud, in prossimità dell'ingresso al di sotto della finestra è presente una nicchia (non segnalata ma visibile nelle foto dello stato ante lavori di cui alla DIA 338534/2006). Modesta traslazione dello scalino che



dal primo vano immette al corridoio.

Non riscontrate le spallette del foro di passaggio nel corridoio. I serramenti esterni sono in legno laccato bianco anziché in colore naturale come autorizzati (DIA 198350/2007). Non eliminate tutte le inferriate, non verificabile presenza/condizioni e materiali della paratoia a difesa della marea sulla porta d'acqua.

Si rimarca che l'unità immobiliare, censita come magazzino (C2), si presenta allestita ad uso abitazione: si configura un cambio d'uso in assenza di autorizzazione (cfr. doc. fotografica – all. 10). E' stata presentata comunicazione di fine lavori e conformità impianti (cfr. Provvedimento unico conclusivo prot. 182829 del 28/04/2008). Non sussiste dichiarazione di abitabilità.

Considerate le difformità/abusi sopra indicati, l'accertamento di violazione edilizia del 2019 e l'impossibilità di procedere con il ripristino dello stato legittimo, è stato interpellato referente del competente ufficio tecnico comunale che, alla luce delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale in materia di altezze interne, ha confermato quale unica destinazione d'uso quella attuale (magazzino/deposito). Per la fiscalizzazione delle opere in abuso eseguite sarà necessario incaricare un professionista tecnico di predisporre Permesso di Costruire in sanatoria con costi indicativamente quantificabili in circa € 11.000,00. Sarà inoltre necessario rimuovere gli arredi e gli allacciamenti compatibili con un uso improprio dell'immobile (cucina, letti etc.).

L'esperto estimatore precisa comunque che la determinazione della possibilità di sanatoria edilizia, nonché la puntuale determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante in quanto non può escludersi che la restituzione grafica puntuale del rilievo dello stato di fatto dell'immobile pignorato, comparata con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente il bene e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni ecc. ad oggi non emerse, possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, non emerse.

Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità o meno del bene 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 una precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

I costi di regolarizzazione sono così calcolati: Pratica edilizia in sanatoria + sanzione alternativa e opere di ripristino/sgombero dei luoghi.

**Oneri Totali: € 19.000,00**

Nota: Si precisa che la sanzione indicativamente calcolata in euro 11.000,00 verrà effettivamente stabilita a seguito dell'istruttoria del responsabile del procedimento del Comune di Venezia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Magazzino [C2]

|                                        |                                                                                                                       |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Strumento urbanistico Adottato:</b> | PAT/VPRG per la Città Antica                                                                                          |
| <b>In forza della delibera:</b>        | DGRV 3987 del 09/11/1999 e DGRV 2547 del 13/09/2022, aggiornata con gli strumenti urbanistici approvati al 08/08/2012 |
| <b>Zona omogenea:</b>                  | A: centro storico                                                                                                     |
| <b>Norme tecniche di attuazione:</b>   | NTA art 8                                                                                                             |





Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



Pag. 14  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

finestra in cui è stato realizzato un arredo fisso (finto caminetto) ed una parziale controparete sul muro di confine con altra u.i. Questo locale (posto ad una quota di calpestio di – 53cm rispetto alla quota della pavimentazione stradale) alla data del sopralluogo era invaso dalla marea per l'intera superficie e non è stato possibile accedervi. Sul lato destro del corridoio si apre un altro vano finestrato arredato a camera con due letti singoli e dal quale si accede ad un bagno cieco completo di sanitari, arredi, box doccia ed aspiratore meccanico.

L'unità si presenta con finiture curate e di qualità, conformi ad un uso abitativo che, si ribadisce, non è autorizzato né ammissibile. In particolare: i pavimenti sono in marmo come le cornici dei fori porta e gli alti battiscopa, le pareti perimetrali sono rifoderate con contropareti e tinteggiate, le porte sono in legno verniciato bianco come anche i serramenti esterni con vetrocamera completati da inferriate e oscuri in legno di colore verde scuro. I soffitti sono in legno con travi a vista e nei bagni parzialmente coperte da controsoffitto con porzioni a specchio. Una trave 'rompi tratta' presente in tutti i vani a sinistra del corridoio e nel primo ambiente riduce l'altezza interna di circa 21 cm. La porta di accesso in legno verniciato (verde/bianco) non è blindata e priva di serratura di sicurezza. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con lastre di media dimensione in marmo. Sono presenti caldaia a gas (nel vano da cui si accede) con termostato in corridoio, radiatori in alluminio nei vari locali e scaldasalviette nei bagni. Nonostante la qualità delle finiture lo stato di conservazione è modesto: l'architrave in pietra della porta di ingresso è spezzato mentre lo stipite sinistro, entrando, è stato divelto lasciando a vista la muratura erosa, la parete perimetrale ovest (lato Corte del pozzetto) è in gran parte scrostata, l'intonaco sfaldato e decoeso. Distacchi di pittura anche sulla parete che immette al bagno e, nello stesso vano, sulla parete di confine con altra unità e nel locale prospiciente il canale.

Nonostante la realizzazione di vasca di contenimento alta marea (cfr. All. 6 - DIA prot. 338534/2006), il vano fronte canale è risultato allagato, per tale ragione non è stato possibile verificare se la paratia autorizzata con DIA prot. 198350/2007 (All. 6) sia ancora in opera ed efficace. In questo vano, in prossimità della porta finestra sul canale è presente sigillo per pozzetto di interfaccio scarichi a cui confluirebbero anche i reflui delle soprastanti unità abitative (si veda all. 6 - Settore Ambiente – Comune di Venezia Prot. 344368/2006). L'immobile è dotato di impianto termico con canna fumaria esclusiva, impianti idrico-sanitario ed elettrico; di cui vanno verificate conformità, condizioni e funzionamento.

Le opere di restauro e modifica sono state realizzate tra il 2006 ed il 2008.

Si precisa che l'immobile non ha abitabilità ed è censito alla categoria C2 = magazzini, depositi.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

NO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| <b>TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI UTILI</b> |                      |                          |                                           |                                             |
|--------------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Piano T - Magazzino (Sub. 18)</b>       | <b>H utile<br/>m</b> | <b>Mq utili<br/>vani</b> | <b>Mq utili<br/>accessori<br/>diretti</b> | <b>Mq utili<br/>accessori<br/>indiretti</b> |
| Vano 1 (magazzino sud - uso cucina)        | 2.25                 | 13,68                    |                                           |                                             |
| Corridoio                                  | 2.45                 | 4,66                     |                                           |                                             |
| Bagno                                      | 2.28                 | 3,46                     |                                           |                                             |
| Vano 2 (magazzino cieco)                   | 2.28                 | 12,96                    |                                           |                                             |
| Vano 3 (magazzino nord lato canale)        | 2.47                 | 15,83                    |                                           |                                             |
| Vano 4 (magazzino nord uso camera)         | 2.45                 | 10,76                    |                                           |                                             |
| Bagno                                      | 2.45                 | 2,91                     |                                           |                                             |
| <b>TOTALE mq</b>                           |                      | <b>64,26</b>             |                                           |                                             |



La **superficie commerciale lorda** è calcolata secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138: al lordo dei muri interni e perimetrali per uno spessore massimo di cm 50 e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, è compresa la superficie ponderata (con l'applicazione di specifici coefficienti) dei locali accessori e delle pertinenze diretti ed indiretti. La superficie commerciale complessiva del bene è data dalla somma della superficie dei vani principali e delle superfici accessorie come definite.

NOTE: \* superficie calcolata come da DPR 138/98 – allegato C arrotondata al metro

## Stato di possesso e atto di provenienza

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) proprietari in comunione dei beni per la quota di 2/5 dell'unità immobiliare Subalterno 1 della part. 2570, Foglio 16, di Venezia. In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio Giovanni Candiani in data 27/06/1988, repertorio n. 85617; trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, in data 21/07/1988, ai nn. 15607/11107.

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietari in comunione dei beni (per la quota di 1/1) dell'immobile NCEU Comune di Venezia, Foglio 16, part. 2570, subalterno 1, per aver acquistato 3/5 di piena proprietà con atto di compravendita - a rogito del notaio Giovanni Candiani in data 30/06/1989, repertorio n. 86985; trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, in data 04/08/1989, ai nn. 16281/11218.

**Proprietari:** dal 07/03/1996 al 15/09/2005 [REDACTED] [REDACTED], per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà dell'immobile NCEU Comune di Venezia, Foglio 16, part. 2570, subalterno 1 per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Venezia del 30/06/1997 n. 16/291 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 19/11/1998 ai nn. 29568/19662 da [REDACTED] [REDACTED] (deceduto in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. Non si rileva accettazione.

**Proprietario:** dal 15/09/2005 al 19/07/2006 [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile NCEU Comune di Venezia,

Foglio 16, part. 2570, subalterno 18 e NCEU Comune di Venezia, Foglio 16, part. 2570, subalterno 17 in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Pierpaolo Doria in data 15/09/2005, rep. n. 4729/2632; trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 30/09/2005 ai nn. 40642/23590.

**Proprietario:** dal 19/07/2006 al 13/05/2008 [REDACTED] (con sede in Venezia C.F. [REDACTED]), per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile NCEU Comune di Venezia, Foglio 16, part. 2570, subalterno 18, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Pierpaolo Doria in data 19/07/2006, rep. n. 5717/3296; trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 28/07/2006 ai nn. 34333/19813.

**Proprietaria:** dal 13/05/2008 [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile NCEU Comune di Venezia, Foglio 16, part. 2570, subalterno 18, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Rubino in data 13/05/2008, rep. n. 87340/22045; trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 09/06/2008 ai nn. 19940/12318.

#### **Stato di possesso dei beni immobili pignorati:**

All'atto del sopralluogo esperito in data 24.11.2025 i beni sono risultati nella disponibilità dell'esecutata signora [REDACTED] che ha consentito l'accesso alla scrivente CTU ed al delegato alla vendita. Da verifica effettuata presso l'Ufficio del Registro Territoriale di Venezia non risultano contratti di locazione sul bene immobile oggetto della presente procedura (All. n. 9).

#### **Identificativo corpo: Lotto Unico**

Magazzino [C2] sito in Venezia (VE), Castello 2658 – Corte del Pozzetto

**Occupato dal debitore:** NO, In data 24-11-2024 il bene (comunque non utilizzabile ad abitazione) risulta libero e nella disponibilità dell'esecutata.

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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### **6.1 Vincoli:**

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

Vedi risposta 6.2.2

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

Nessuna

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

Nessuno

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

Nessuna

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

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

Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 360.000; Importo capitale: € 200.000,00; a rogito del notaio Salerni Giuliano in data 14/11/2006 rep. n. 28041/10325; Iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 29/11/2006 ai nn. 51600/12652. A margine della suddetta iscrizione



sussistono i seguenti annotamenti:

- in data 25/09/2008 ai nn. 34417/5800 di annotazione ad iscrizione surroga,
- in data 13/06/2007 al n. 4227 di erogazione parziale,
- in data 06/10/2007 al n. 6857 di erogazione a saldo,
- in data 09/03/2010 al n. 1614 di surrogazione,
- in data 07/06/2013 al n. 2972 di surrogazione.

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CF:05828330638 contro l'esecutata; derivante da: verbale pignoramento Uff. Giud. Corte di Appello di Venezia del 26/06/2025 rep. 3922. Trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 17/07/2025 ai nn. 25375/18601 a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i dritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 16, particella 2570, sub. 18.

#### 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:** non sussiste condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** /

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. L'unità immobiliare in oggetto, è posta a quota ribassata di due scalini rispetto al piano di calpestio esterno, pertanto NON è accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** alla data dell'11/02/2026 non risultano cause in corso.

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criteri di stima:

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile degli immobili, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona. Il valore commerciale viene calcolato con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametri la superficie commerciale e il prezzo medio unitario corrente per immobili aventi la stessa età, tipologia, caratteristiche



e destinazione d’uso, ubicati nella stessa zona o in zone di pari pregio.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia (VE);  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
Ufficio del registro di Venezia  
Ufficio tecnico Comune di Venezia - Archivio Generale di Venezia;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, portali delle vendite on line,  
consultazione dei valori OMI dell'Agenzia del Territorio e dei valori del Borsino Immobiliare.  
Il Borsino Immobiliare per il 2025, 2° semestre, per la zona di Castello ovest in cui si trova  
il bene oggetto di interesse, per la tipologia ‘magazzino’ fornisce i seguenti valori: 1.428  
min. – 2.286 medio – 3.145 max. euro/mq.  
L’OMI per l’anno 2025 1° semestre relativamente alla zona oggetto di stima per i magazzini  
in stato ottimo fornisce la seguente fascia di valori da minimo 1.500,00 a massimo 3.000,00  
euro/mq.

OMI – Agenzia Entrate:



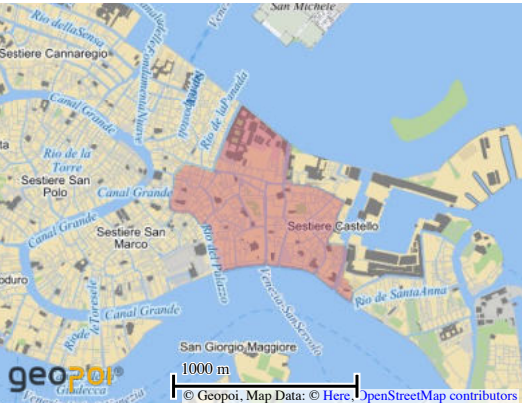
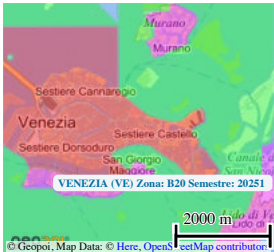
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1  
Provincia: VENEZIA  
Comune: VENEZIA  
Fascia/zona: Centrale/CASTELLO%20OVEST  
Codice zona: B17  
Microzona: 2  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |       | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max   |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | Ottimo             | 1500                  | 3000  | L                |                                |     |                  |
| Negozi    | Normale            | 4000                  | 6500  | L                |                                |     |                  |
| Negozi    | Ottimo             | 6500                  | 12500 | L                |                                |     |                  |

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Borsino Immobiliare:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - VENETO - VENEZIA (VE) - VENEZIA

Venezia (VE)

ZONA CASTELLO OVEST

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Magazzini

Valore minimo

Euro 1.428

Valore medio

Euro 2.286

Valore massimo

Euro 3.145

Valuta questo immobile

**8.3.3 Valutazione corpo:****Lotto Unico: Magazzino al P.T. (porzione di fabbricato) [C2]**

Il valore di stima del bene viene calcolato considerando lo stesso privo di difformità/vizi/anomalie siano esse di natura tecnica-costruttiva, amministrativa, urbanistico-edilizia, per poi determinare il valore di stima venale, considerato congruo in ragione di incrementi/detrazioni giuste al caso.

Per l'individuazione del più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima, considerate dotazioni e finiture come descritte, si è fatto riferimento al mercato di immobili ad uso magazzino/deposito commerciale con caratteristiche similari ubicati nella medesima zona.

Il valore unitario tiene in debito conto la limitata altezza interna dei vani, la presenza di porta d'acqua, di fossa settica autorizzata, di due bagni e di vasca per il contenimento alta marea oltrechè della quota di calpestio dei vani inferiore rispetto alla pubblica viabilità e variabile tra circa (+99 e +77cm s.l.m.m. secondo i dati forniti dalla piattaforma di mappatura RAMSES del Comune di Venezia).

Tenuto conto che il fabbricato di cui l'immobile è parte versa in mediocre stato di conservazione; considerata – anche in sede di sopralluogo – la presenza di acqua stagnante all'interno del vano con porta d'acqua, la presenza di fossa settica (nel vano cieco) e il passaggio di condotta di scarico proveniente dalle unità sovrastanti che confluisce nel pozzetto di interfaccio, si ritiene che il valore unitario più congruo sia di 2.200,00 Euro/mq

**Magazzino [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 184.800,00

| <b>Destinazione</b>                               | <b>Superficie<br/>Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Magazzino                                         | 84,00                             | € 2.200,00             | € 184.800,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                                   |                        | € 184.800,00              |
| Valore corpo                                      |                                   |                        | € 184.800,00              |
| Valore complessivo intero                         |                                   |                        | € 184.800,00              |
| Valore complessivo quote e diritto                |                                   |                        | € 184.800,00              |

**Riepilogo:**

| <b>ID</b>      | <b>Immobile</b>            | <b>Superficie<br/>Lorda</b> | <b>Valore intero medio<br/>ponderale</b> | <b>Valore diritto e<br/>quota</b> |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| LOTTO<br>UNICO | Magazzino/Deposito<br>[C2] | 84,00                       | € 184.800,00                             | € 184.800,00                      |

Il più probabile valore venale del Lotto Unico al lordo di detrazioni specifiche, è pari a:  
**€ 184.800,00 (Euro centottantaquattromilaottocento/00)**

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.240,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (a cui andranno sommati eventuali oneri accessori): € 19.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile



Arrotondamento

€ 560,00

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00  |
| Pignoramento                       | € 294,00 |

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa **329,00 euro**. (vedi allegato n. 8)

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4 "conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti**. Nel caso specifico le spese di cancellazione sono state indicate ma non detratte dal valore di stima.

**Totale costi di cancellazione: € 329,00**

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

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

€ 156.560,00

**Per arrotondamento:**

**€ 156.000,00**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** attestato di qualificazione energetica redatto in data 23/04/2008 allegato all'atto di compravendita. Scaduto.

Indice di prestazione energetica: Consultato il Registro Regionale degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici (APE) messo a disposizione dei soggetti certificatori nella sezione Ve.net.energia edifici del portale regionale non risulta depositato alcun attestato di prestazione energetica relativo al bene in oggetto.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

| ID                                                                                                                                                                             | Valore diritti e quota |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| L'esecutata [REDACTED] [REDACTED] detiene in via esclusiva la <u>quota dell'intero (1/1) del diritto di piena proprietà</u> . La vendita riguarda l'intera quota di proprietà. |                        |
| Il valore venale di stima della <b>quota pignorata, pari ad 1/1 dell'intero, del diritto di proprietà, del LOTTO UNICO di vendita</b> individuato, è pari a:                   |                        |

**€ 156.000,00**

**(Euro centocinquantaseimila/00)**



**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- All. n. 1 - Giuramento CTU arch. Silvia Bortolozzo EI 148-2025  
 All. n. 2 - Localizzazione dei beni EI 148-2025  
 All. n. 3 - Comune di Marcon (VE) Anagrafe EI 148-2025  
 All. n. 4 - Documentazione catastale Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni-Fabbricati: estratto mappa, visura attuale, scheda planimetrica, visura ente urbano EI 148-2025  
 All. n. 5 - Atto di provenienza e Nota Trascrizione EI 148-2025  
 All. n. 6 - Comune di Venezia- Soprintendenza ABAP (VE) - Estratto pratiche ed. EI 148-2025  
 All. n. 7 - Comune di Venezia (Ve) – Settore Urbanistica: Estratto PRG – NTA  
 All. n. 8 - Agenzia Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare - elenco formalità EI 148-2025  
 All. n. 9 - Agenzia Entrate - Ufficio Registro – contratti di locazione EI 148-2025  
 All. n. 10 - Documentazione fotografica EI 148-2025

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lotto                                    | 001 LOTTO UNICO: Magazzino P.T.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | <b>Magazzino:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Identificativo catastale                 | <b>Magazzino:</b><br><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> COMUNE DI VENEZIA – VE (L736)<br>Foglio 16, particella 2570, subalterno 18, indirizzo Castello 2658, piano T, categoria C/2, classe 14, consistenza 70 m2, superficie Totale: 83 m2<br>Totale escluse aree scoperte: 83 m2, rendita € 903,80<br><u>Identificato al catasto Terreni:</u> COMUNE DI VENEZIA – VE (L736)<br>Foglio 16, particella 2570, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 210 mq |
| Valore                                   | Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è di: <b>€ 156.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

La sottoscritta, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. dott. Carlo Azzolini con la redazione della presente perizia di stima e relativi allegati, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Data generazione: 24-03-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Silvia Bortolozzo**

