

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

promossa da: “ **BPER BANCA SPA**”  
per essa : GARDANT BRIDGE SERVICE SPA  
con avv. Alfonso Pilato

contro:



N° Gen. Rep. **241/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15.04.2026 ore 10:00**  
Custode nominato : Avv. Nicola De Stefani

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Battaglia Anna**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico a Marghera**  
**(Venezia)**

**Esperto alla stima:** Arch. Susanna Tiepolo  
**Codice fiscale:** TPLSNN67D51F904X  
**Partita IVA:** 03334040270  
**Studio in:** Via Tempesta 30 - 30033 Noale (VE)  
**Telefono:** 041.441266  
**Fax:** 041.441266  
**Email:** tiepolosusy@libero.it  
**Pec:** susanna.tiepolo@archiworldpec.it

## RIASSUNTO

### 1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene :

#### **Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di [REDACTED] a favore di BPER BANCA SPA con sede in MODENA(MO) ,C.F.: 01153230360, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà per l'importo di capitale € 112.000,00 e montante € 201.600,00 dei seguenti beni immobili appresi alla procedura : siti in Comune di Venezia(VE) immobile 1: identificato con il fg. 1 particella 932 sub.17 natura A/4, consistenza 5 vani, categoria popolare, Via Felice Orsini civ.7, piano 1-4 mq., immobile 2: identificato con il fg. 1 particella 1138 sub.17 natura C/6, natura stalle, scuderie,autorimessa, consistenza 10 mq. categoria Via Felice Orsini civ.7, piano Terra.

#### **Trascrizioni:**

**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Venezia [REDACTED] a favore di BPER BANCA SPA con sede in MODENA(MO) ,C.F.: 01153230360, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà per l'importo di capitale € 112.000,00 e montante € 201.600,00 dei seguenti beni immobili appresi alla procedura : siti in Comune di Venezia(VE) immobile 1: identificato con il fg. 1 particella 932 sub.17 natura A/4, consistenza 5 vani, categoria popolare, Via Felice Orsini civ.7, piano 1-4 mq., immobile 2: identificato con il fg. 1 particella 1138 sub.17 natura C/6, natura stalle, scuderie,autorimessa, consistenza 10 mq. categoria Via Felice Orsini civ.7, piano Terra.

### 2) Creditori :

*Esecutante* : "BPER BANCA SPA"

*Intervenuti* : Nessuno

### 3) Quota del pignoramento: intera quota

*Proprietà (1/1)* dell'intera proprietà di :

[REDACTED]

### 4) Luogo in cui si trovano i beni :

**Venezia - Marghera (VE)**  
**Via Felice Orsini n.7**

- 5) **Indicazione del prezzo di stima nello stato di fatto in cui si trova**  
**Lotto unico : fg. 1 mapp. 932 sub.17 (appartamento)**  
**fg. 1 mapp. 1138 sub.17 (garage)**

**Valore di stima lotto unico per intero € 113.300,00**

**Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà) detratte le  
 spese € 110.000,00 (centodiecimilaeuro)**

## Sommario

|                                                                               |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1 PREMESSA                                                                    | 3                   |
| 1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567                                  | (Quesito n. 1) ...5 |
| 2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO                                                 | (Quesito n.2) ....5 |
| 3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI                                                    | (Quesito n.3) ....5 |
| Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :.....  | 7                   |
| Formazione dei lotti di vendita                                               | 7                   |
| 4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A                                | (Quesito n. 4) ...8 |
| 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto A                                   | (Quesito n. 5) .11  |
| 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A                       | (Quesito n. 6) .12  |
| 6.1 Vincoli ed oneri giuridici :.....                                         | 13                  |
| 6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :..... | 13                  |
| 7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto A                                     | (Quesito n. 7) .14  |
| 8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico                   | (Quesito n. 8) .14  |
| 8.1.1 Criterio di stima :.....                                                | 14                  |
| 8.Bis Verifica classamento energetico                                         | (Quesito n. 8) .15  |
| 9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A                                   | (Quesito n.9) ..15  |
| 10. ALLEGATI LOTTO A                                                          | (Quesito n.10) 16   |
| 11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO                                              | (Quesito n.11) 16   |
| 12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A                                 | (Quesito n 12) 16   |

### 1 PREMESSA

Con disposizione del Novembre 2025, il G. E. Battaglia Anna, nominava la sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con studio tecnico in Noale (VE), Via Tempesta 30, iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2928 , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 03.12.2025 tramite giuramento telematico come da verbale di giuramento inviato telematicamente in data, 03.12.2026 (**all.01**) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

**Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati secondo il modello inviato :**

- 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 e 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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di 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 ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  - a. **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**  
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);  
atti di asservimento urbanistici;  
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge
  - Altri pesi o limitazioni d'uso;
  - b. **Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - I. iscrizioni;
    - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis** ;
- 8 bis.** Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile ;
- 9) nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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 e 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 ad IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
- 12) predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
  - lotto;
  - diritto reale staggito;
  - quota di proprietà;
  - identificazione catastale;
  - valore attribuito.

Rediga, infine, l'elaborato inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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 è pregato di 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*

### **1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567**

**(Quesito n. 1)**

*L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.*

Ai sensi dell' ex art.567,secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente il certificato ipotecario ventennale , prodotto dal Notaio Candore Carmelo con studio in Arcisate (VA) depositato in cancelleria in data 11.11.2025

### **2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO**

**(Quesito n.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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;*

Dalle ricerche effettuate in data 11.07.2022 presso l'Anagrafe del Comune di Mestre, si possono riportare i dati sulla generalità dell' esecutato(**all.02**) :

Nome [REDACTED]

Cognome : [REDACTED]

Nato a [REDACTED]

Residente in Marghera, Via Felice Orsini n.7

Codice Fiscale [REDACTED]

Stato civile : [REDACTED]

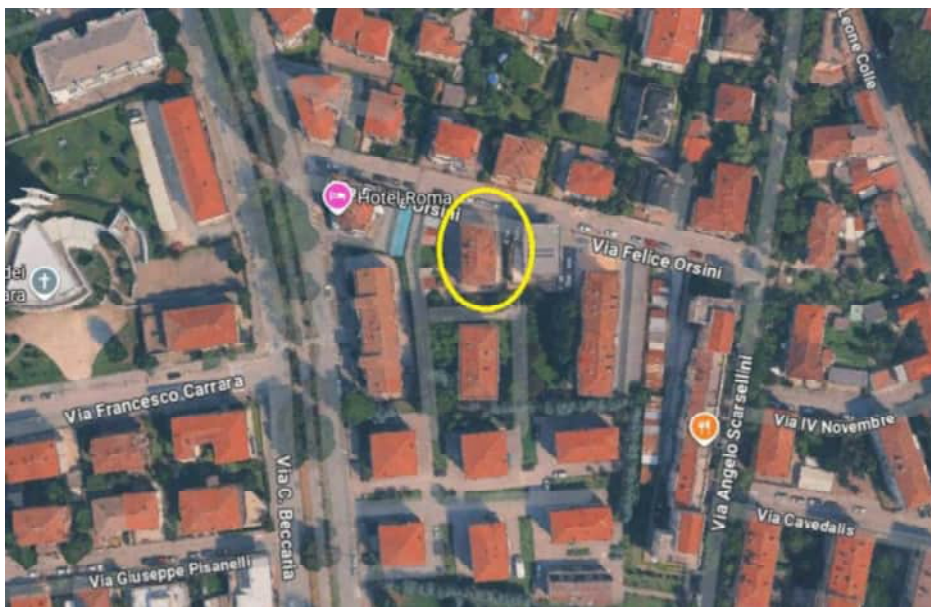
### **3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

**(Quesito n.3)**

*Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa offerti*

Previo sopralluogo, effettuato in data **08.01.2026**, alla presenza del custode nominato Avv.Nicola De Stefani la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento sono corrispondenti alle planimetrie catastali e sono è situati in Comune di Venezia, località Marghera, in Via Felice Orsini, civ.7 (**all.03**) L'immobile fa parte di un complesso residenziale, realizzato anteriormente al 1967, dall'Istituto Autonomo per le case popolari di Venezia. Il palazzo è costituito da più unità abitative, collocate all'interno del medesimo complesso, con scoperto privato.

All'unità abitativa pignorata, si accede, dalla strada comunale, Via Felice Orsini , posta a Sud, attraverso un cancello, sia pedonale che carraio, che conduce anche al garage pignorato posto a Ovest, e allo scoperto comune. Il garage, è stato realizzato successivamente alla costruzione del Condominio, ed è composto da una stecca lineare costituita come corpo a sè stante, staccata dal condominio, composta da n. 16 garage.



*Vista generale e localizzazione*



**Quota e tipologia del diritto :**

il **pignoramento immobiliare** trascritto a Venezia in data 28.10.2025

ai n.ri, **R.P.27506** e **R.G. 37883** a favore **BPER BANCA SPA** con sede a Modena, CF: 01153230360, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà della **quota di 1/1**, dei seguenti beni :

beni immobili siti nel Comune di Venezia- MARGHERA (VE), Via felice Orsini civ.7 , abitazione con garage e scoperto comune, beni così identificati nel pignoramento :

**IMMOBILE 1** : Comune di Venezia(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana Fg. 1 particella 932 sub. 17 Natura , A/4 abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, Via Felice Orsini civ.7, piano terra rialzato.

**IMMOBILE 2** : Comune di Venezia(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana Fg. 1 particella 1138 sub. 17 Natura , C/6 garage, classe 4, consistenza 10 mq. Via Felice Orsini civ.7, piano terra .

**identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali** : beni intestati a [REDACTED]

Comune di Venezia – Catasto Fabbricati :

| DATI IDENTIFICATIVI |     |       |      | UBICAZIONE      |     | CONSISTENZA |            |      |          | RENDITA |
|---------------------|-----|-------|------|-----------------|-----|-------------|------------|------|----------|---------|
| Sez.                | Fg. | Mapp. | Sub. | Via             | P.  | Cat.        | Class<br>e | Vani | Sup.cat. | €       |
|                     | 1   | 938   | 17   | Felice Orsini 7 | 1-4 | A/4         | 4          | 5    | 93 mq    | 361,52  |

Comune di Venezia – Catasto Fabbricati :

| DATI IDENTIFICATIVI |     |       |      | UBICAZIONE      |    | CONSISTENZA |            |      |          | RENDITA |
|---------------------|-----|-------|------|-----------------|----|-------------|------------|------|----------|---------|
| Sez.                | Fg. | Mapp. | Sub. | Via             | P. | Cat.        | Class<br>e | Vani | Sup.cat. | €       |
|                     | 1   | 1138  | 17   | Felice Orsini 7 | T  | C/6         | 4          | -    | 10 mq    | 44,42   |

#### Formazione dei lotti di vendita

I beni oggetto di esecuzione immobiliare , composti da un'abitazione inserita in un complesso residenziale posta al piano terra con garage , soffitta di proprietà e scoperto privato condominiale, costituiscono **un unico lotto di vendita**

#### Valutazione lotto unico A

**LOTTO UNICO A** (abitazione +soffitta con garage al piano terra e scoperto condominiale)

**Confini :**

Per quanto riguarda i confini attuali, tutto il lotto identificato con il mappale 932 confina a Nord con il mapp. 1229 a Est con mapp. 934 e mapp.727, a Sud con strada comunale e porzione di 734, a Ovest con i mapp.1019. Il garage fa parte mappale 1138 graffato con il mapp.934. Confina ambo i lati con altri garage (altre proprietà) dei quali non è stato possibile identificarne il subalterno.

-----

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'edificio si trova in una zona di centro nella località di Marghera (VE), municipalità di circa 28.000 abitanti. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da edifici residenziali unifamigliari e condomini nati intorno agli anni 1960-1980 **Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** " centro storico" zona A , con traffico locale per i residenti con parcheggi sufficienti privati.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti zone limitrofe :** centri limitrofi di rilievo : Mestre-Venezia

**Caratteristiche zone limitrofe :** residenziali ,commerciali, produttive

**Attrazioni paesaggistiche :** Laguna di Venezia -Riviera del Brenta

**Attrazioni storiche :** Venezia centro storico

**Principali collegamenti pubblici :** servizi di autobus urbani, ferrovia a Mestre che dista circa 1km.

|                                                       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A</b> | <b>(Quesito n. 4)</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|

*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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Mestre in più date, e successivamente in data 28.01.2026 per ricerca Concessioni Edilizie la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue:

**Dal punto di vista urbanistico/edilizio –mapp. abitazione (sub.) e garage(sub.)**

La costruzione è legittima in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Mestre-Venezia(VE) :

- Autorizzazione Edilizia originaria del n.601/49 presentata dall'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Venezia
- Concessione Edilizia in sanatoria, rilasciata dal Comune di Venezia in data 30.09.2008, su domanda n.14507/0/M prot. Gen.20183 del 01.04.1986 presentata a nome di Lugato Guerrino
- pratica integrativa, alla pratica di Condono Edilizio n.14507 del 1.04.1986 (aggiornamento planimetrie catastali unità abitativa)

#### 4.1 Conformità edilizia

L'immobile, oggetto di perizia, fa parte di un complesso residenziale costruito dallo IACP, edificio di tipologia in linea, suddiviso su tre piani in 4 unità abitative, ognuna con il proprio ingresso indipendente e con scoperto ad uso comune.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate rispetto all'ultimo progetto concesso modifiche interne,

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, risultano conformi allo stato di fatto.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica.

|                                                                       |                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO</b>                                | <b>V. PRG variante per la terraferma</b>                                                                                                                                                  |
| <b>IN FORZA DI DELIBERA</b>                                           | <b>C.C.n.16 del 25.01.1999</b>                                                                                                                                                            |
| <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>                                   | <b>L'area ricade nella zona B (zone residenziali di completamento e di espansione)</b><br><b>La suddetta area è disciplinata dagli articolo 6 delle N.T.A del V.PRG per la terraferma</b> |
| <b>Elementi urbanistici che vincolano la commerciabilità</b>          | <b>NO</b>                                                                                                                                                                                 |
| <b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari</b> | <b>NO</b>                                                                                                                                                                                 |

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità urbanistica e/o edilizia

**LOTTO UNICO** (abitazione con garage al piano terra e scoperto condominiale)

Il bene consiste in un'unità a destinazione residenziale, situata all'interno di un complesso edilizio avente carattere popolare, posto in zona centrale nella località di Marghera. Si accede attraverso un cancello pedonale adiacente a quello carrajo, che conduce alla corte comune. L'appartamento è situato al piano terra-rialzato e si accede tramite scala condominiale comune alle unità abitative esistenti. L'appartamento è costituito da ingresso, con cucina a chiusa, salotto, disimpegno, bagno e due camere da letto. I materiali di rifinitura utilizzati sono tradizionali dell'epoca di costruzione. Il pavimento è stato sostituito, per la zona ingresso, cucina e salotto è piastre di ceramica che imitano il marmo, nelle camere in piastrelle di ceramica. Il bagno è rivestito in piastrelle ed è completo di sanitari con doccia e vasca. I serramenti esterni e le porte interne sono in legno senza vetrocamera, ci sono le controfinestre in alluminio; il portoncino di ingresso è in legno non blindato.

Pag. 9

Ver. 3.5

Nell'abitazione è presente il climatizzatore, posto nel salotto (funzionalità da verificare). L'impianto di riscaldamento è a termosifoni in alluminio, la caldaia è posta in cucina.

**Stato di manutenzione generale:** complessivamente pessimo.

Condizioni Generali dell'immobile: l'edificio oggetto di stima è nel complesso in pessimo stato, con finiture interne di basso livello e datate.

### **Caratteristiche descrittive :**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Strutture verticali:</b>     | <b>materiale :</b> muratura portante di mattoni di laterizio con isolamento interno                                                                                                                                                |
| <b>Manto di copertura</b>       | <b>materiale :</b> tegole in laterizio.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Infissi esterni :</b>        | <b>tipologia :</b> anta singola e doppia a battente<br><b>materiale :</b> legno senza vetrocamera <b>protezione :</b> controfinestre con telaio in alluminio <b>condizioni :</b> scarse                                            |
| <b>Infissi interni :</b>        | <b>tipologia :</b> porte a battente <b>materiale :</b> legno <b>condizioni :</b> scarse                                                                                                                                            |
| <b>Pavimentazione interna :</b> | <b>materiale :</b> pavimento in ceramica in zona notte , il soggiorno è in piastrelle di gres <b>condizioni :</b> sufficienti                                                                                                      |
| <b>Impianto citofonico:</b>     | <b>tipologia:</b> audio <b>condizioni :</b> normali <b>conformità:</b> non funzionante                                                                                                                                             |
| <b>Impianto riscaldamento:</b>  | <b>tipologia:</b> con tubazioni sottotraccia. <b>conformità:</b> da verificare <b>alimentazione :</b> metano. Il riscaldamento è autonomo, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio verniciati di color bianco. |
| <b>Impianto idrico:</b>         | <b>tipologia:</b> con tubazioni sottotraccia.<br><b>conformità:</b> da verificare                                                                                                                                                  |
| <b>Impianto elettrico</b>       | <b>tipologia :</b> sottotraccia<br><b>conformità:</b> da verificare                                                                                                                                                                |
| <b>Impianto condizionamento</b> | <b>Tipologia:</b> split inverter, con condizionatore posto nella zona salotto, condizioni da verificare.                                                                                                                           |

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

L'abitazione si articola nel seguente modo ; ingresso con cucina a chiusa . Tramite piccolo disimpegno si accede al soggiorno, bagno e camere.

Nel calcolo della metratura commerciale, si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari diverse , per la superficie ad alloggio Cf. 1,00, per il garage 50 %

| DESTINAZIONE         | PARAMETRO<br>sup lorda di<br>pavimento | SUP.REALE | COEFF.DIFF. | SUP.EQUIVALENTE |
|----------------------|----------------------------------------|-----------|-------------|-----------------|
| piano terra rialzato | abitazione                             | 93        | 1,00        | 93 mq           |
| soffitta             |                                        | 10        | 0,60        | 5 mq.           |
| autorimessa          |                                        | 10        | 0,50        | 5 mq            |
| Superficie totale    |                                        |           |             | 103 mq          |

**5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto A****(Quesito n. 5)**

*Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;*

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali, depositata in cancelleria in data 11.11.2025 e dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. II di Venezia effettuata dalla sottoscritta in data 03.12.2025, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

Nel ventennio, gli immobili oggetto della presente perizia, appartenenti al Catasto Fabbricati del Comune di Mestre fg. 1:

- mapp.932 sub.17 cat.a/4 ,Via Felice Orsini civ.7 piano 1-4 – consistenza 5 vani, sup. catasta 93 mq. rendita € 361,52 totale ,escluse aree scoperte;
- mapp.1138 sub.17, cat C/6 ,Via Felice Orsini civ.7– piano terra – classe 4, consistenza 10 mq.,rendita € 44,42

Al signor [REDACTED] rispettivamente per la quota 1/1, gli immobili sopra descritti sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Rolando Laura in Mestre, [REDACTED]

precedentemente, [REDACTED] divenne proprietario rispettivamente per la quota 1/1, gli immobili sopra descritti sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Rolando Laura in Mestre, [REDACTED]

[REDACTED] divennero proprietari per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno e [REDACTED] divenne proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$  con atto di compravendita a rogito del Notaio Candiani Francesco in Mestre, [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di certificato di denuncia di successione per legge, registrato presso l'Ufficio del Registro di Venezia [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Venezia [REDACTED]

[REDACTED]; accettazione tacita di eredità trascritta [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito del Notaio Dalla Valle Albano, [REDACTED] trascritto presso la conservatoria di Venezia [REDACTED]

L'immobile ad uso abitazione, oggetto di pignoramento, risulta attualmente occupato dal signor [REDACTED] pertanto si ritiene libero alla procedura esecutiva.

#### **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A (Quesito n. 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

*a. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- I. domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
- II. atti di asservimento urbanistici;*
- III. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*

*IV. Altri pesi o limitazioni d'uso;*

*b. Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*

- I. iscrizioni;*
- II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."*

## **6.1 Vincoli ed oneri giuridici :**

### **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 giuridici che resteranno a carico della procedura :**

### **6.2.1 Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Venezia

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà per l'importo di capitale € 112.000,00 e montante € 201.600,00 dei seguenti beni immobili appresi alla procedura : siti in Comune di Venezia(VE) immobile 1: identificato con il fg. 1 particella 932 sub.17 natura A/4, consistenza 5 vani, categoria popolare, Via Felice Orsini civ.7, piano 1-4 mq., immobile 2: identificato con il fg. 1 particella 1138 sub.17 natura C/6, natura stalle, scuderie,autorimessa, consistenza 10 mq. categoria Via Felice Orsini civ.7, piano Terra.

### **Trascrizioni:**

**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Venezia

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà per l'importo di capitale € 112.000,00 e montante € 201.600,00 dei seguenti beni immobili appresi alla procedura : siti in Comune di Venezia(VE) immobile 1: identificato con il fg. 1 particella 932 sub.17 natura A/4, consistenza 5 vani, categoria popolare, Via Felice Orsini civ.7, piano 1-4 mq., immobile 2: identificato con il fg. 1 particella 1138 sub.17 natura C/6, natura stalle, scuderie,autorimessa, consistenza 10 mq. categoria Via Felice Orsini civ.7, piano Terra.

## **Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli :**

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di **€ 588,00** per la quale il CTU non **detrae il costo di cancellazione, ma sarà a carico della procedura.**

| Descrizione                                                | a) somma iscritta | b) % | (a x b) | c) spese fisse | d) imposta bollo | e)tassa ipot. | Importo (axb)+c+d+e |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------|---------|----------------|------------------|---------------|---------------------|
| Ipoteca volontaria<br><b>nn. 40351/7145 del 17.12.2017</b> |                   |      |         | € 200,00       | € 59,00          | € 35,00       | € 294,00            |
| Pignoramento<br><b>nn. 37883/27506 del 28.10.2025</b>      |                   |      |         | € 200,00       | € 59,00          | € 35,00       | € 294,00            |
| <b>Totale</b>                                              |                   |      |         |                |                  |               | <b>€ 588,00</b>     |

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio .

#### **7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI *Lotto A* (Quesito n. 7)**

*Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;*

il Condominio denominato "Condominio Settimo" è amministrato dallo

I millesimi di proprietà dell'immobile sono corrispondenti a 118,96, la rata di spese condominiali annuale è di circa € 600,00 annue.

L'esecutato aveva spese insolte che però sono state pagate con un piano di rientro, come documentato dall'amministratore. **(all.15)**

#### **8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE *Lotto unico* (Quesito n. 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 insolte, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;*

##### **8.1.1 Criterio di stima :**

METODI DI STIMA ADOTTATI :

##### **" Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato "**

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad immobili ad uso abitazione L'OMI (secondo semestre 2025) indica : - per il territorio di Marghera, in zona centrale, per abitazioni residenziali in buono stato di conservazione valori oscillanti tra un min di €/mq. 1.000,00 e un max. di €/mq. di 1.300,00

La sottoscritta ha inoltre confrontato i prezzi di vendita di immobili simili a quello da stimare che si trovano nella stessa zona di riferimento, per immobili simili datati e usati, aventi medesime caratteristiche, essendo in una zona ben servita, in area residenziale i prezzi si aggirano intorno a **€ 1.100 al mq.**

Utilizzando questo ultimo valore come riferimento si ottiene il seguente calcolo :

**Valore commerciale per unità catastale sub. 17 , piano terra rialzato con soffitta, + garage e scoperto condominiale**

La somma totale di **superficie commerciale lorda vendibile per l'unità catastale composta da abitazione con garage e scoperto** risulta pertanto essere uguale a

: **Mq 103 mq. X € 1.100,00 mq. = € 113.300,00**

#### **8.Bis Verifica classamento energetico (Quesito n. 8)**

La sottoscritta CTU, ha verificato l'esistenza del certificato APE presso infoEnel energia della Regione Veneto, ed è risultato presente. (all.10)

**Nella stima ,vengono ulteriormente detratti i seguenti importi :**

- **detrazione per cancellazione formalità € 588,00 a carico della procedura**
- **detrazione per vizi occulti pari al 3% sul valore stimato (113.300,00) = € 3.399,00**

#### **9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A (Quesito n.9)**

L'unico corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

| <b>LOTTO UNICO DI VENDITA in Via Felice Orsini civ.7 – Marghera(VE)</b>                                                            |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Valore di stima abitazione con scoperto comune Fg. 1 Mapp. 932, sub. 17 (appartamento) piano 1-4 mapp. 1138 sub.17 (garage)</b> |              |
| Valore di stima quota pignorata 1/1 (dell'intero )                                                                                 | € 113.300,00 |
| Detrazione per vizi occulti                                                                                                        | € 3.399,00   |
| Valore totale di stima                                                                                                             | € 109.901,00 |
| Valore di stima arrotondato per eccesso                                                                                            | € 110.000,00 |

**Valore venale dato dalla quota di proprietà, quota di 1/1 (del diritto di dell'intera proprietà) sottratte le spese da porre all'asta = € 110.000,00(centodiecimilaeuro)**

#### **10. ALLEGATI LOTTO unico A**

**(Quesito n.10)**

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Verbale di giuramento telematico di accettazione incarico
- All.02 Certificato di residenza del 09.02.2026
- All.03 Verbale di sopralluogo del 8.01.2026
- All.04 Visura storica per immobile C.F. fg. 1 mapp. sub. 17 (abitazione )
- All.05 Visura storica per immobile C.F. fg. 1 mapp. sub.17 (garage P.T)
- All.06 Elaborato planimetrico abitazione (sub.17)
- All.07 Elaborato planimetrico garage (sub.17)
- All.08 Estratto mappa Comune di Venezia fg.1 particella 932
- All.09 Valori OMI
- All.10 Atto di acquisto
- All.11 Iscrizione ipoteca
- All.12 Trascrizione pignoramento
- All.13 Licenza edilizia
- All.14 Concessione in sanatoria
- All.15 Doc.amministratore
- All.16 Zona PRG
- All.17 Documentazione fotografica

#### **11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**

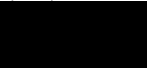
**(Quesito n.11)**

**Regime fiscale della vendita:** l'esecutato risulta essere persona fisica, pertanto la vendita è soggetta a imposta di registro

#### **12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A**

**(Quesito n 12)**

Di seguito sono riportati i valori del bene da porre all'asta considerata la quota pignorata, valore di 1/1 dell'intero al netto delle detrazioni operate :

|                                                                            |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>abitazione al piano terra, garage e scoperto comune a Marghera (VE)</b> | <b>Corpo unico A - abitazione con garage:</b><br>1/1 dell'intera proprietà di  | <b>Corpo A - abitazione con garage al piano terra:</b><br><u>Identificato al catasto</u><br><u>Fabbricati</u> : fg. 1 part. 932 sub.17cat.A/4, classe 4,vani 5 sup. catastale 93 mq., rendita € 361,52<br><u>Fabbricati</u> : fg.1 part.1138,sub.17 cat .C/6, classe 4, cons.10 mq., rendita € 44,42 | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:<br><b>€ 110.000,00</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

La sottoscritta arch. Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. Battaglia Anna, attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° 17 pagine dattiloscritte e n° 17 allegati, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito.

Noale, 07 Marzo 2026

Il perito:



Susanna Tiepolo Architetto