Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **260/2025**
Custode nominato: **Avv. Caterina Cusinato**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/09/2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA BATTAGLIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto unico

Esperto alla stima: Geom. Dario Mazzato
Codice fiscale: MZZ DRA 71P28 D325O
Studio in: P.zza Mazzini n°11 - 30010 Camponogara VE
Telefono: 041.5150869
Fax: 041.5150869
Email: studio.mazzato@libero.it
Pec: dario.mazzato@geopec.it

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

Riassunto Perizia

Bene: trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale (bar) nel Comune di Torre di Mosto VE in Via Molino n°16.

Identificativo – Unità commerciale (bar) al piano terra di un più ampio edificio.

[redacted]
Proprietà: quota 1/1
C.F.-P.IVA: [redacted]
Sede: Via Molino n°16 – 30033 Tore di Mosto VE

Gravami e Oneri:

- **Ipoteca volontaria** di Euro 340.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 170.000,0 a favore di [redacted] contro [redacted] su beni in Comune di Torre di Mosto VE C.F. 7 particella 305 sub.13 – 10 a Rogito Notaio Terracina Valeria 05/10/2007 rep. n°8[redacted]7 iscritta a Venezia in data 11/10/2007 ai nn[redacted]

- **Ipoteca** di Euro 48.198,40 a favore di [redacted] contro [redacted] su beni in Comune di Torre di Mosto VE C.F. 7 particella 305 sub. 15 a seguito di provvedimento dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione in data 11/04/2019 Rep. n°2[redacted] iscritta a Venezia in data 12/04/2019 ai nn°[redacted].

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] sui beni in Comune di Torre di Mosto VE C.F. 7 particella 305 sub.15 derivante Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 21/10/2025 Rep. n°6530 trascritto a Venezia in data 05/11/2025 ai nn°3[redacted].

Valore <u>lotto 1</u>:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **<u>€ 130.000,00</u>**

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

Sommario

Risposta al primo punto del quesito 7
Risposta al secondo punto del quesito 7
Risposta al terzo punto del quesito 7
Risposta al quarto punto del quesito 8
Risposta al quinto punto del quesito 11
Risposta al sesto punto del quesito 11
Risposta al settimo punto del quesito 12
Risposta all'ottavo punto del quesito 12
Risposta al nono punto del quesito 14
Risposta al decimo punto del quesito 14
Risposta all'undicesimo punto del quesito 14
Risposta al dodicesimo punto del quesito 15

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e05115051f8c1a7a64e6a848

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, 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

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

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. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
    1. lotto;
    2. diritto reale staggito;
    3. quota di proprietà;
    4. identificativo catastale;
    5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 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, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.
Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.
Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.
Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

Premessa

Il sottoscritto Geometra Dario Mazzato, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n°276, all'albo dei Geometri e Geometri Laureati di Venezia al n°1884, domiciliato presso lo Studio Tecnico "Mazzato & Associati" in Camponogara VE P.zza G. Mazzini n°11, con ordinanza in data 09/12/2025 del G.E. Dott.ssa S. Bianchi del Tribunale di Venezia, è stato nominato C.T.U. nella E.I. a margine indicata.
Dopo aver prestato giuramento di rito il 23/12/2025, il sottoscritto ha ottenuto l'autorizzazione a procedere ed a depositare una relazione scritta per rispondere al quesito precedentemente riportato.
Sulla scorta dell'incarico ricevuto, lo scrivente C.T.U., unitamente al Custode nominato, effettuava l'accesso in loco in data 14/01/2026 unitamente al custode nominato Avv. Caterina Cusinato.
Ciò premesso, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, il Comune di Torre di Mosto VE, eseguito indagini con l'ausilio di sistema telematico, compiuti altresì i necessari sopralluoghi e rilievi presso gli immobili da stimare, procedeva all'espletamento dell'incarico ricevuto nel proprio studio.

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

Bene in Torre di Mosto VE in Via Molino n°16

Lotto unico – Unità commerciale

Risposta al primo punto del quesito

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

[redacted]
Proprietà: quota 1/1
C.F.-P.IVA: [redacted]
Sede Legale: Via Molino n°16 – 30033 Torre di Mosto VE
Data inizio attività: 21/03/2016
Stato attività: inattiva

Eventuali comproprietari: nessuno

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di zona centrale a prevalente destinazione residenziale e commerciale.

Caratteristiche zona: centrale.
Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico scorrevole con parcheggi.
Servizi presenti nella zona: servizi essenziali.
Servizi offerti dalla zona: sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale.
Importanti centri limitrofi: Caorle, Ceggia, Eraclea, San Donà di Piave, San Stino di Livenza.
Attrazioni paesaggistiche: Bosco Belvedere e percorsi lungo il fiume Livenza.
Attrazioni storiche: Chiesa di San Martino Vescovo, altro nelle località limitrofe.
Principali collegamenti pubblici: A27 Venezia Mestre-Belluno, servizi di trasposto pubblico (bus) e treno.

Identificativo corpo: Corpo A

Unità immobiliare a destinazione commerciale (bar) nel Comune di Torre di Mosto VE in Via Molino n°16.

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e05115051f8c1a7a64e6a848

Quota e tipologia del diritto:

[redacted]
Proprietà: quota 1/1
C.F.-P.IVA: [redacted]
Sede: Via Molino n°16 – 30033 Torre di Mosto VE

Eventuali comproprietari:
nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Torre di Mosto VE

foglio 7, particella 305, sub 15 Via Molino n°16, Piano Terra, categoria C/1, classe 9, consistenza mq 104, sup. cat. mq 112, rendita € 1.332,05.

Derivante da: Variazione in data 09/11/2015.

Intestazione:

[redacted]
sede in Torre di Mosto VE
C.F. [redacted]
Proprietà 1/1
Regime: bene della società

Confini: partendo da Nord in senso orario, l'unità confina con altre unità parte dello stesso edificio e scoperto comune; quest'ultimo prospetta direttamente sulla pubblica viabilità.

Irregolarità e Spese:

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi rilevato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui fa parte l'unità in analisi si mostra di remota edificazione; l'archivio della P.A. di Torre di Mosto arriva fino al 1954; vi è una autorizzazione per semplici manutenzioni priva di elaborati grafici (n°8/91 del 25/01/1991 prot. n°204) ed una DIA (in data 17/12/2003) mai configuratasi; le uniche pratiche edilizie da considerare sono le seguenti:

Numero pratica: **03766880276 - 10102016 - 1805 del 05/11/2016**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: CILA
Per lavori: manutenzione straordinaria

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

Numero pratica: **03766880276 - 04012017 – 0934 del 10/01/2017**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: CILA
Per lavori: variante alla precedente e modifica impianti

4.1.1 ***Conformità edilizia:***

L'unità fa parte di un edificio di remota edificazione; l'archivio del Comune di Torre di Mosto arriva fino al 1954 e non sono state rintracciate pratiche relative alla costruzione dello stesso; le pratiche edilizie acquisite mostrano corrispondenza con lo stato dei luoghi e (come da colloqui intercorsi con la P.A.) possono essere considerate sufficienti a confermarne la legittimità.
Si segnala che manca l'agibilità; la stessa può essere ottenuta con preposta pratica asseverata di Euro 1.000,00 oltre ad iva, (escluse certificazioni/allegati previsti che dovrebbero essere già disponibili); si precisa che in mancanza di preposta documentazione, non è stato possibile verificare la conformità/legittimità dell'impianto di scarico.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Adottato con D.C.C. n°29 del 19/04/1999 ed approvato dalla Giunta regionale Regione Veneto con Deliberazione n°3824 del 01/12/2000
Zona omogenea:	Z.T.O. A1/4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21 N.T.O.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

Descrizione:

Trattasi di **unità commerciale** (bar) al piano terra di un più ampio fabbricato, ubicato nel Comune di Torre di Mosto VE in Via Molino n°16; le insegne esterne riportano "[redacted]".
L'edificio si articola su tre piani fuori terra e la sua costruzione è databile alla fine degli anni '40; le strutture sono in laterizio e calcestruzzo.
L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via da due ingressi.
L'unità si compone di sala bar, dispensa con annesso spogliatoio del personale, anti con due servizi igienici e sala slot; lo scoperto, solo parzialmente recintato è comune alle altre unità del fabbricato.
Le porte d'ingresso sono in alluminio verniciato con vetrocamera, unitamente all'unica vetrata; sono presenti più finestre con telaio in legno/vetro semplice, tutte con scuri in legno a battente; è presente una terza porta d'ingresso con battente in legno, attualmente chiusa da pannellatura interna provvisionale.
Le porte interne sono in legno tamburato, quella della sala slot è in vetro; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica su tutti gli ambienti.
Il soffitto della sala bar presenta controsoffittatura in elementi quadrati amovibili.
L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia con termosifoni, ma non è funzionante; attualmente il riscaldamento avviene tramite split con pompa di calore (uno in sala bar ed uno in sala slot).
Nella sala slot, essendo anche ambiente per fumatori, vi è l'impianto di aspirazione fumo.
Sul retro vi è un piccolo scoperto, comune ad altra unità, delimitato da zoccolo in c.a. con stanti in ferro privi di rete.
Attualmente l'immobile è occupato da [redacted] con regolare contratto di affitto di azienda; tutte le attrezzature ed arredi sono di proprietà della stessa ad esclusione del banco bar.
L'unità è in classe energetica F (certificazione APE del 05/12/2026 allegata al contratto d'affitto).

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]
Proprietà: quota 1/1
C.F.-P.IVA: [redacted]
Sede: Via Molino n°16 – 30033 Tore di Mosto VE

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie coperta complessiva di circa **mq 125.00**
È sviluppato su n°**1** piani fuori terra.
L'edificio è stato eretto alla fine degli anni '40.
L'unità immobiliare è identificata con il numero: **16**
Ha un'altezza utile interna di **m 2.70**

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è in condizioni discrete, comunque legate all'età dello stesso.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Si è scelto di applicare alle superfici lorde dell'unità (calcolate comprensive di murature divisorie interne e perimetrali esterne al 100% e murature confinanti con altre proprietà al 50%) i coefficienti di riduzione in modo da trasformarle in superfici commerciali.

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

Destinazione	Parametro	Volume (mc)	Superficie reale (mq)	Coeff.	Sup. equiv. (mq)	Prezzo unitario (€)
Unità commerciale	sup. lorda di pavimento	--------	125,00	1,00	125,00	1.070,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Il bene è pervenuto in proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato [redacted] con atto di C/V a rogito Notaio Valeria Terracina in San Donà di Piave VE Rep. n° [redacted] del 11/10/2007.

Attualmente è occupato da [redacted] in forza del contratto di affitto di azienda Rep. n°28640 del 03/02/2020, registrato a Udine il 07/02/2020 al n°2571 Serie 1T. Il canone annuo è di Euro 12.000,00 annui (Euro 1.000,00 mensili oltre ad IVA da versare entro il giorno 10 di ogni mese) da rivalutare dal 04/02/2022.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

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

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:***
Nessuna.

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

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- **Ipoteca volontaria** di Euro 340.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 170.000,0 a favore di [redacted] contro [redacted] su beni in Comune di Torre di Mosto VE C.F. 7 particella 305 sub.13 – 10 a Rogito Notaio Terracina Valeria 05/10/2007 rep. n° [redacted] iscritta a Venezia in data 11/10/2007 ai nn°4[redacted].

- **Ipoteca** di Euro 48.198,40 a favore di [redacted] contro [redacted] su beni in Comune di Torre di Mosto VE C.F. 7 particella 305 sub.15 a seguito di provvedimento [redacted] in data 11/04/2019 Rep. n° [redacted] iscritta a Venezia in data 12/04/2019 ai nn°1[redacted]

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] sui beni in Comune di Torre di Mosto VE C.F. 7 particella 305 sub.15 derivante Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 21/10/2025 Rep. n°6530 trascritto a Venezia in data 05/11/2025 ai nn° [redacted].

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***
Nessuna.

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

6.3 Misure Penali
Nessuna.

Risposta al settimo punto 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 presenti
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti
Millesimi di proprietà: non presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: unità con requisito di adattabilità ai sensi della L. n°13/89 e s.m.i..
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: non presenti

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:
Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

8.2. Fonti di informazione:
Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del Registro di Venezia; Ufficio tecnico di Torre di Mosto VE.
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): valore minimo 900,00 €/mq – valore massimo 1.500,00 €/mq.

8.3. Valutazione corpi:
Unità commerciale
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

Destinazione	*Superficie Equivalente (mq)*	*Valore Unitario (€)*	*Valore Complessivo (€)*
Unita commerciale	125,00	€ 1.070,00	€ 133.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 133.750,00
Detrazione vizi occulti impianti (circa 2,00%)	- € 2.600,00
Valore complessivo intero	€ 131.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 131.150,00
Valore di stima	€ 131.150,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie lorda (mq)*	*Valore intero medio ponderale (€)*	*Valore diritto e quota (€)*
A	Unità commerciale	125,00	131.150,00	131.150,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di richiesta agibilità - € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Cancellazione per restrizione dei beni a singolo lotto

Tipologia	*Costo*
Ipoteca volontaria iscritta a Venezia in data 11/10/2007 ai nn°[redacted].	€ 1.794,00
Ipoteca iscritta a Venezia in data 12/04/2019 ai nn°1[redacted]	€ 234,99
Pignoramento trascritto a Venezia in data 05/11/2025 ai nn°[redacted] (*cancellazione a carico della procedura*).	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: - € 2.322,99

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 130.150,00

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 130.000,00**

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A
Attestazione Prestazione Energetica: è stato redatto e depositato presso il portale della Regione Veneto dall'Arch. Massimo Cornelio Orlandini l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n°**123917/2016** valido fino al **05/12/2026**. L'unità è in **Classe F EPgl,nren 245,76 kWh/mqanno.**

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

L'esecutato è proprietario del bene oggetto di procedura per la quota di 1/1.
Il bene non è comodamente divisibile.

ID	Valore diritti e quota (€)
Lotto unico (quota 1/1)	**€ 130.000,00**

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

(A) documentazione fotografica;
(B) accertamenti catastali;
(C) titolo di provenienza;
(D) contratto di affitto;
(E) attestato di prestazione energetica;
(F) titoli autorizzativi ed elaborato grafico;
(G) rilievo del C.T.U.;
(H) visura camerale dell'esecutato;
(I) ispezione ipotecaria.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Ai sensi del D.L. n°104 del 12/09/2013, del D.Lgs. n°23 del 14/03/2011 e della Legge n°147 del 27/12/2013, le quali hanno introdotto riforme fiscali relative al quadro normativo per la tassazione dei trasferimenti immobiliari a partire dal 01/01/2014, la vendita del lotto in oggetto è soggetta ad I.V.A., imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali; l'immobile è ad uso strumentale.

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Lotto unico
Diritto reale stagito e Quota proprietà	[redacted] sede in Via Molino n°16 – 30020 Torre di Mosto VE C.F. [redacted] - Proprietà 1/1
Identificativo catastale	Identificato al Catasto Fabbricati: **Intestazione:** [redacted] sede in Torre di Mosto VE C.F. [redacted] - Proprietà 1/1 **Comune di Torre di Mosto VE** **foglio 7, particella 305, sub 15** Via Molino n°16, Piano Terra, categoria C/1, classe 9, consistenza mq 104, sup. cat. mq 112, rendita € 1.332,05.
Valore	**Valore lotto unico** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 130.00,00.**

Data: 06/08/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Mazzato

Firmato Da: MAZZATO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d7824706e0511505f8c1a7a64e6a848