

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **303/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

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

**Lotto 001 - Appartamento e magazzino**

**Esperto alla stima:** Arch. Susanna Tabacchi  
**Codice fiscale:** TBCSNN63D57L483X  
**Studio in:** Via Verdi 116 - 30171 Mestre  
**Fax:** 0415042313  
**Email:** susanna.tabacchi@gmail.com  
**Pec:** susanna.tabacchi@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Cesare Beccaria 79 - Marghera - Venezia (VE) - 30175

**Descrizione generica:** Il bene consiste in un appartamento al piano primo (scala civ. 79) e in un magazzino al piano terra. L'appartamento è ubicato nel fabbricato prospiciente Via Beccaria, costituito da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione e caratterizzato da due ingressi (civ. 79-81), ognuno con il proprio vano scala, che servono rispettivamente due abitazioni per piano, e da un corpo di fabbrica di un piano fuori terra adibito a magazzini. Il magazzino è ubicato in un altro fabbricato posto a nord-ovest di quello principale, all'interno dell'area scoperta pertinenziale recintata. Questo edificio ha un piano fuori terra ed è adibito a magazzini. Gli edifici sono stati costruiti ante 67 e sono appartenuti prima al Demanio dello Stato poi al Comune di Venezia. Il fabbricato principale ha una struttura portante in mattoni e solai in latero-cemento; il tetto, a più falde, ha manto di copertura in coppi; i muri perimetrali presentano una finitura a intonaco tinteggiato. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera; i davanzali sono in cemento, le scale hanno gradini autoportanti in graniglia di cemento e ringhiera in ferro. L'edificio che ospita i magazzini ha muri perimetrali in muratura e tetto a due falde con struttura in ferro e tavelloni e manto di copertura in coppi. Il complesso immobiliare si affaccia su Via Beccaria, arteria che attraversa tutto il centro di Marghera, in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di altri edifici di simile tipologia, di case singole, di piccoli condomini, di alcuni servizi e di pochi negozi.

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento e magazzino

**Corpo A:** frazione: Marghera, Via Cesare Beccaria 79

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Beccaria 79 Venezia - Marghera - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Corpo B:** frazione: Marghera, Via Cesare Beccaria 79

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: MRCLSN75L69F861D - Residenza: Via Beccaria 79 Venezia - Marghera - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri (Corpi A e B)**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; A rogito di notaio Tiralosi Lucia di Mestre in data 09/05/2022 ai nn. 39132; Iscritta a Venezia in data 30/05/2022 ai nn. 19685/3281;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; Iscritta a Venezia in data 20/02/2023 ai nn. 5515/737;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto a Venezia in data 18/12/2023 ai nn. 43109/32182;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€. 63.176,00**  
cui si trova:

## Sommario

Quesiti	pag. 03
1. Risposta al primo quesito	pag. 06
2. Risposta al secondo quesito	pag. 06
3. Risposta al terzo quesito	pag. 06
4. Risposta al quarto quesito	pag. 08
5. Risposta al quinto quesito	pag. 14
6. Risposta al sesto quesito	pag. 14
7. Risposta al settimo quesito	pag. 15
8. Risposta all'ottavo quesito	pag. 16
9. Risposta al nono quesito	pag. 18
10. Risposta al decimo quesito	pag. 18
11. Risposta all'undicesimo quesito	pag. 18
12. Risposta al dodicesimo quesito	pag. 18

**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
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 insolite, 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.



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Beccaria 79 Venezia - Marghera - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 3, particella 1093, subalterno 28, scheda catastale n. 1805/90, indirizzo Via C. Beccaria 79 , interno 3, piano 1, comune Venezia, sezione censuaria 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 72 mq, rendita €. 258,23;

Ulteriori informazioni: immobile predecessore: Comune di Venezia (L736Q) (VE) Sez. Urb. VE Fig. 3 part. 378 sub 4 giusta variazione modifica identificativo - allineamento mappe n. 21750.29/2007 del16/05/2007, Pratica n. VE0147899.

Derivante da: Variazione Territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al Comune di Venezia L736 (n. 91/2016).

Confini: l'unità abitativa confina a nord-ovest con altra proprietà e vano scala, a sud-est con altra proprietà e a nord-est e a sud-ovest si affaccia su scoperto comune.

Irregolarità e Spese:

Non si sono riscontrate irregolarità: la planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: B.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marghera, Via Cesare Beccaria 79

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Beccaria 79 Venezia - Marghera - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 3, particella 1093, subalterno 41, scheda catastale 2699/1988, indirizzo Via Cesare Beccaria 79, piano T, comune Venezia, sezione censuaria 5, categoria C/2, classe 10, consistenza 4 mq, superficie 4 mq, rendita € 5,16;

Ulteriori informazioni: immobile predecessore: Comune di Venezia (L736Q) (VE) Sez. Urb. VE Fig. 3 part. 378 sub 17 giusta variazione modifica identificativo - allineamento mappe n. 21763.42/2007 del16/05/2007, Pratica n. VE0147899.

Derivante da: Variazione Territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal

Comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al Comune di Venezia L736. (n. 91/2016).  
Proviene per variazione territoriale dal fg. VE/3 del Comune di Venezia sezione Venezia.  
Confini: Il magazzino confina a sud-ovest, a nord-ovest e a nord-est con altri magazzini di proprietà di terzi, a sud-est con scoperto comune.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si rilevano difformità nella rappresentazione grafica dell'unità immobiliare; si rileva invece l'errata indicazione dell'altezza media di m. 2,50 invece dei reali m. 3,20.

Regularizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale.  
rettifica altezza nella planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 16516 del 23/02/1994

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione in sanatoria

Per lavori: Installazione controfinestre e chiusura loggia; modifiche interne locale cucina

Oggetto: Sanatoria per opere abusivamente eseguite

Presentazione in data 26/04/1986 al n. di prot. 25077/16516/00

Rilascio in data 23/02/1994

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

Numero pratica: 5142/97 del 28/04/1997

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di straordinaria manutenzione

Oggetto: opere esterne riguardanti la copertura e i prospetti

Presentazione in data 28/04/1997 al n. di prot. 5142

Note: I lavori di straordinaria manutenzione riguardavano l'intero immobile con civ. 79-81 di Via Beccaria a Marghera.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

NOTE RIGUARDO LE PRATICHE EDILIZIE: Dalle ricerche d'archivio effettuate presso l'Archivio Generale di Mestre, l'A.T.E.R. di Venezia e l'Ufficio Provinciale - Territorio servizi catastali di Venezia, non risulta reperibile alcuna copia del titolo abilitativo e quindi del relativo certificato di abitabilità. Pertanto per verificare la conformità edilizia si fa riferimento sia all'Autorizzazione in Sanatoria, sia alla planimetria catastale della scheda n. 1805/1990.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

NOTE RIGUARDO LE PRATICHE EDILIZIE: dalle ricerche d'archivio effettuate non risulta reperibile alcuna copia del titolo abilitativo e quindi del relativo certificato di agibilità. Unica planimetria esistente a cui far riferimento è quella catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 01/01/1988.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.1.1 *Conformità edilizia:*

##### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto all'Autorizzazione in sanatoria n. 16516 del 23/02/1994 e alla scheda catastale n. 1805/90 non si rilevano difformità. Si precisa però che, non essendo stato trovato il certificato di agibilità, bisognerà provvedere a produrlo.

Regolarizzabili mediante: asseverazione di agibilità.

Diritti di segreteria, bolli, competenze del professionista: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: l'importo stimato è di natura prudenziale, in quanto per poter asseverare l'agibilità dell'immobile bisognerà tener conto della necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico o di eventuali deroghe, dei certificati di conformità o di rispondenza degli impianti, del certificato di collaudo statico. In ogni caso l'importo stimato è da intendersi al netto dei costi di eventuali opere da realizzare e fatti salvi gli eventuali accordi con gli altri condomini.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si rilevano difformità nella rappresentazione grafica dell'unità immobiliare; si rileva invece l'errata indicazione dell'altezza media di m. 2,50 invece dei reali m. 3,20.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.1.2 *Conformità urbanistica:*

##### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	V.P.R.G.
<b>Zona omogenea:</b>	B3 Zona residenziale di completamento
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 8
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI

<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0,70 mq/mq
<b>Altezza massima ammessa:</b>	12,50 ml

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;  
note: nessuna**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B****Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

L'unità abitativa, ubicata al primo piano int. 3, è composta da un ingresso, un soggiorno, una veranda di circa mq. 3,50 a cui si accede dal soggiorno, una cucina, due camere, un bagno finestrato dotato di wc, bidet, lavandino e doccia. La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di circa mq. 54,00.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Beccaria 79 Venezia - Marghera - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**;

E' posto al piano: primo;

L'edificio è stato costruito ante 67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,92;

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

Stato di manutenzione generale del fabbricato: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio esternamente presenta condizioni generali mediocri in quanto i prospetti e soprattutto quello nord-est hanno ammaloramenti diffusi. L'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'aeroilluminazione dei locali rientra negli standards salvo per quanto riguarda la camera matrimoniale che ha una finestra che non rispetta il rapporto aeroilluminante previsto dal regolamento edilizio vigente. Anche le dimensioni della camera singola e della cucina non rispettano quelle indicate nella normativa.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente con vetrocamera</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>scuri</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la cucina e il bagno hanno una finestra con una sola anta a battente
Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>alluminio e vetrocamera</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Nella veranda è presente anche una finestra ad un anta battente in alluminio e vetrocamera.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Il locale cucina ha una porta scorrevole.
Pavim. Interna	materiale: <b>laminato simil legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ingresso, camere, soggiorno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: cucina e bagno
Pavim. Interna	materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: veranda
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente blindata</b> materiale: <b>legno</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non verificabile</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>non verificabile</b> conformità: <b>non verificabile</b> Note: L'impianto di condizionamento è composto da uno split interno, ubicato nell'ingresso e da una macchina esterna collocata sul prospetto sud-est
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Certificato di conformità non disponibile</b>
Fognatura	tipologia: <b>pubblica</b> rete di smaltimento: <b>materiali non verificabili</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>non verificabile</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non verificabile</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia e a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non verificabile</b>

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile**  
Riferito limitatamente a: la caldaia è ubicata nella veranda

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, sono stati applicati - ai fini della determinazione delle superfici ragguagliate - il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	0	65,00	1,00	65,00	€ 1.100,00
veranda	sup reale lorda	0	5,00	0,70	3,50	€ 1.100,00
			<b>70,00</b>		<b>68,50</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° sem. 2023

Zona: Marghera Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1100

### Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B

Il magazzino è ubicato al piano terra di un fabbricato destinato a magazzini posto a nord-ovest dell'edificio principale. L'unità oggetto di stima è la terza da nord-est verso sud-ovest. La superficie netta calpestabile è di circa mq. 3,75. Nel magazzino è presente un soppalco costituito da una struttura in ferro e assi di legno.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via Beccaria 79 Venezia - Marghera - Stato Civile: libero

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito ante 67

ha un'altezza utile interna di circa m. h media 3,20

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il magazzino si presenta in scarse condizioni di manutenzione e privo di impianto elettrico. L'edificio presenta distacchi di porzioni di intonaco.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, sono stati applicati - ai fini della determinazione delle superfici ragguagliate - il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup reale lorda	0	4,00	0,25	1,00	€ 1.100,00
			<b>4,00</b>		<b>1,00</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 09/05/2022 ad oggi [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lucia Tiralosi, in data 09/05/2022, ai nn. 39131; trascritto a Venezia, in data 30/05/2022, ai nn. 19684/14063.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), Via Cesare Beccaria 79 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venezia (VE), Via Cesare Beccaria 79 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 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 annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; A rogito di notaio Tiralosi Lucia di Mestre in data 09/05/2022 ai nn. 39132; Iscritta a Venezia in data 30/05/2022 ai nn. 19685/3281

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; Iscritta a Venezia in data 20/02/2023 ai nn. 5515/737

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto a Venezia in data 18/12/2023 ai nn. 43109/32182;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), Via Cesare Beccaria 79

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** minime non dichiarate.

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

della perizia: Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** L'immobile non è gestito da un amministratore ed è privo di tabelle millesimali.

Le poche spese riguardano il costo dell'energia elettrica delle parti comuni e la pulizia scale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

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

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Mestre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi; Immobiliare.it; Agenzia Arte Casa; Idealista;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 1100,00.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.350,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	65,00	€ 1.100,00	€ 71.500,00
veranda	3,50	€ 1.100,00	€ 3.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.350,00
Valore corpo			€ 75.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.350,00
Valore di stima			€ 75.350,00

**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	1,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.100,00
Valore corpo			€ 1.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.100,00
Valore di stima			€ 1.100,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	68,50	€ 75.350,00	€ 75.350,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.645,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 623,00**

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

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

€ 63.176,00

### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

**Identificativo corpo:** A

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: G

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

- All. 1.0 (Certificato contestuale residenza, stato famiglia)
- All. 2.0 (Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)
- All. 3.0 (Documentazione catastale: estratto mappa)
- All. 3.1 (Documentazione catastale: visura storica unità abitativa)
- All. 3.2 (Documentazione catastale: planimetria unità abitativa)
- All. 3.3 (Documentazione catastale: visura storica magazzino)
- All. 3.4 (Documentazione catastale: planimetria magazzino)
- All. 4.0 (Planimetrie stato attuale)
- All. 5.0 (Autorizzazione in Sanatoria n. 16516 del 23/02/1994)
- All. 6.0 (Domanda di Autorizzazione Edilizia n. 5142/97 del 28/04/1997)
- All. 7.0 (Atto di compravendita n. rep. 39.131 del 09/05/2022 con Attestato Prestazione Energetica)
- All. 8.0 (Documentazione fotografica)

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** imposta di registro

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento e magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà <b>Corpo B:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà





## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/02/2024

**Dati identificativi:** Comune di VENEZIA (L736) (VE)

Foglio 3 Particella 1093 Subalterno 28

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VENEZIA (L736A) (VE)

Foglio 3 Particella 1093

### Classamento:

Rendita: Euro 258,23

Zona censuaria 5,

Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 5 vani

Foglio 3 Particella 1093 Subalterno 28

**Indirizzo:** VIA CESARE BECCARIA n. 79 Interno 3 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 72 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 72 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

#### ➤ 1. MERCHIORI Alessandra (CF MRCLSN75L69F861D)

nata a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 29/07/1975

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 05/01/2016

#### Immobile attuale

Comune di VENEZIA (L736) (VE)

Foglio 3 Particella 1093 Subalterno 28

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 91/2016)

Annotazioni: scheda n. 1805/90 - proviene per variazione territoriale dal foglio ve/3 del comune di venezia sezione venezia

## > Indirizzo

📅 dal 05/01/2016

### Immobile attuale

Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio **3** Particella **1093** Subalterno **28**

VIA CESARE BECCARIA n. 79 Interno 3 Piano 1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 91/2016)

Annotazioni: scheda n. 1805/90 - proviene per variazione territoriale dal foglio ve/3 del comune di venezia sezione venezia

## > Dati di classamento

📅 dal 05/01/2016

### Immobile attuale

Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio **3** Particella **1093** Subalterno **28**

Rendita: **Euro 258,23**

Zona censuaria **5**

Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 91/2016) Notifica n. VE0166816/2004

Annotazioni: scheda n. 1805/90 - proviene per variazione territoriale dal foglio ve/3 del comune di venezia sezione venezia

## > Dati di superficie

📅 dal 05/01/2016

### Immobile attuale

Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio **3** Particella **1093** Subalterno **28**

Totale: **72 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **72 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 05/01/2016

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/01/1990, prot. n. 1805

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VENEZIA (L736)(VE) Foglio 3 Particella 1093 Sub. 28**

➤ **1. RAVAGNAN Gabriella**  
**(CF RVGGRL49H56L736O)**

nata a VENEZIA (VE) il 16/06/1949

📅 dal 05/01/2016 al 08/10/2018

Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene personale (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/10/2009 Pubblico ufficiale AUSILIO ANGELO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 29868 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22683.1/2009 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 05/11/2009

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

VENEZIA (L736) (VE)

Sez. Urb. **VE** Foglio **3** Particella **1093** Subalterno **28**

Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

- **2. RAVAGNAN Vittorio**  
**(CF RVGVTR53C04L736Q)**  
nato a VENEZIA (VE) il 04/03/1953  
📅 dal 05/01/2016 al 08/10/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
- **1. CRUDO Fernanda**  
**(CF CRDFNN87S62L452Q)**  
nata a TROPEA (VV) il 22/11/1987  
📅 dal 08/10/2018 al 09/05/2022  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con SALVIATO MARCO (deriva dall'atto 2)
- **2. SALVIATO Marco**  
**(CF SLVMRC82S20F241B)**  
nato a MIRANO (VE) il 20/11/1982  
📅 dal 08/10/2018 al 09/05/2022  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CRUDO FERNANDA (deriva dall'atto 2)
- **1. MERCHIORI Alessandra**  
**(CF MRCLSN75L69F861D)**  
nata a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 29/07/1975  
📅 dal 09/05/2022  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

2. Atto del 08/10/2018 Pubblico ufficiale GRIEB STEFANO Sede MIRANO (VE) Repertorio n. 49612 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23000.1/2018 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 10/10/2018

3. Atto del 09/05/2022 Pubblico ufficiale TIRALOSI LUCIA Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 39131 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14063.1/2022 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 31/05/2022

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

#### Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

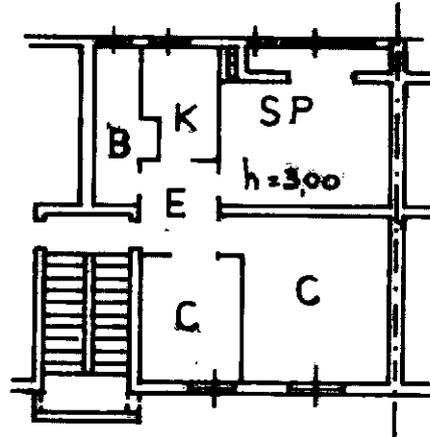
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di VENEZIA via C. BECCARIA (MARGHERA) civ. 73/3

proprietà comunale

proprietà demaniale

proprietà demaniale



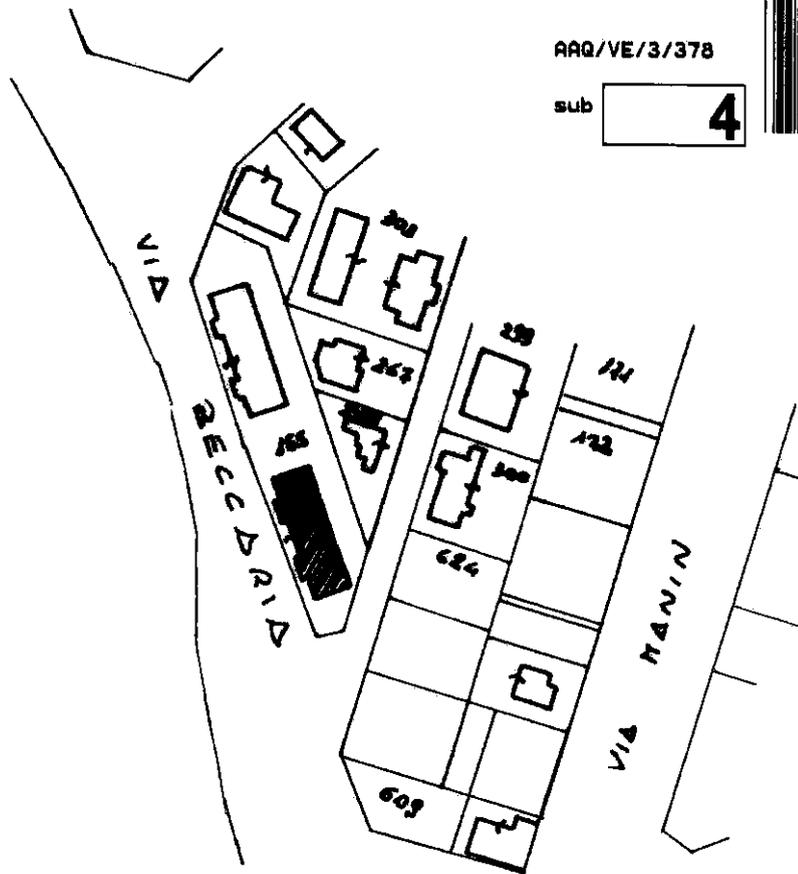
strada comunale

PIANO PRIMO

1805/0/1990

AAQ/VE/3/378

sub **4**



ESTRATTO DI MAPPA C.T.  
COMUNE DI VENEZIA  
SEZ. MARGHERA  
FG. 3 MAP. 155

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000  
1:2000

Ultima planimetria di u.i.u. in Comune di VENEZIA via C. BECCARIA (MARGHERA) civ. 73/3  
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 01/01/1990 - Data: 31/01/2024 - n. T212552 - Richiedente: PTRCRD59R24F280Z  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)  
F. 3 (identificativi catastali)  
n. 378 sub. 4

Compilata dal ARCHITETTO  
(Titolo, cognome e nome)  
RISERVA ARCHITETTI  
iscritto all'albo de VENEZIA  
della provincia di VENEZIA  
n. 13/11/90

RISERVATO ALL'UFFICIO

inm 01  
1093 - Subalterno 28 >  
VIA CESARE BECCARIA n. 79. Interno. 3 Piano 1  
VARIANTE PER CHIUSURA VERANDA E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
FG. 3 MAP. 155

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/02/2024

**Dati identificativi:** Comune di VENEZIA (L736) (VE)

Foglio 3 Particella 1093 Subalterno 41

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VENEZIA (L736A) (VE)

Foglio 3 Particella 1093

### Classamento:

Rendita: Euro 5,16

Zona censuaria 5,

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 10, Consistenza 4 m<sup>2</sup>

Foglio 3 Particella 1093 Subalterno 41

**Indirizzo:** VIA CESARE BECCARIA n. 79 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 4 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

#### ➤ 1. MERCHIORI Alessandra (CF MRCLSN75L69F861D)

nata a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 29/07/1975

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 05/01/2016

**Immobile attuale**

Comune di VENEZIA (L736) (VE)

Foglio 3 Particella 1093 Subalterno 41

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 91/2016)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ve/3 del comune di venezia sezione venezia

## > Indirizzo

📅 dal 05/01/2016

### Immobile attuale

Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio 3 Particella **1093** Subalterno **41**

VIA CESARE BECCARIA n. 79 Piano T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 91/2016)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ve/3 del comune di venezia sezione venezia

## > Dati di classamento

📅 dal 05/01/2016

### Immobile attuale

Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio 3 Particella **1093** Subalterno **41**

Rendita: **Euro 5,16**

Zona censuaria **5**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **10**, Consistenza **4 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 91/2016)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ve/3 del comune di venezia sezione venezia

## > Dati di superficie

📅 dal 05/01/2016

### Immobile attuale

Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio 3 Particella **1093** Subalterno **41**

Totale: **4 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 05/01/2016

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/01/1988, prot. n. 2699

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VENEZIA (L736)(VE) Foglio 3 Particella 1093 Sub. 41**

### ➤ 1. RAVAGNAN Gabriella

(CF RVGGRL49H56L736O)

nata a VENEZIA (VE) il 16/06/1949

📅 dal 05/01/2016 al 08/10/2018

Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene personale (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/10/2009 Pubblico ufficiale AUSILIO ANGELO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 29868 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22683.1/2009 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 05/11/2009

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

VENEZIA (L736) (VE)

Sez. Urb. **VE** Foglio **3** Particella **1093** Subalterno **41**

### ➤ 2. RAVAGNAN Vittorio

(CF RVGVTR53C04L736Q)

nato a VENEZIA (VE) il 04/03/1953

📅 dal 05/01/2016 al 08/10/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

➤ **1. CRUDO Fernanda**  
**(CF CRDFNN87S62L452Q)**  
nata a TROPEA (VV) il 22/11/1987

📅 dal 08/10/2018 al 09/05/2022  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con SALVIATO MARCO (deriva dall'atto 2)

➤ **2. SALVIATO Marco**  
**(CF SLVMRC82S20F241B)**  
nato a MIRANO (VE) il 20/11/1982

📅 dal 08/10/2018 al 09/05/2022  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CRUDO FERNANDA (deriva dall'atto 2)

➤ **1. MERCHIORI Alessandra**  
**(CF MRCLSN75L69F861D)**  
nata a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 29/07/1975

📅 dal 09/05/2022  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

2. Atto del 08/10/2018 Pubblico ufficiale GRIEB STEFANO Sede MIRANO (VE) Repertorio n. 49612 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23000.1/2018 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 10/10/2018

3. Atto del 09/05/2022 Pubblico ufficiale TIRALOSI LUCIA Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 39131 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14063.1/2022 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 31/05/2022

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

MODULARIO  
F. ng rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

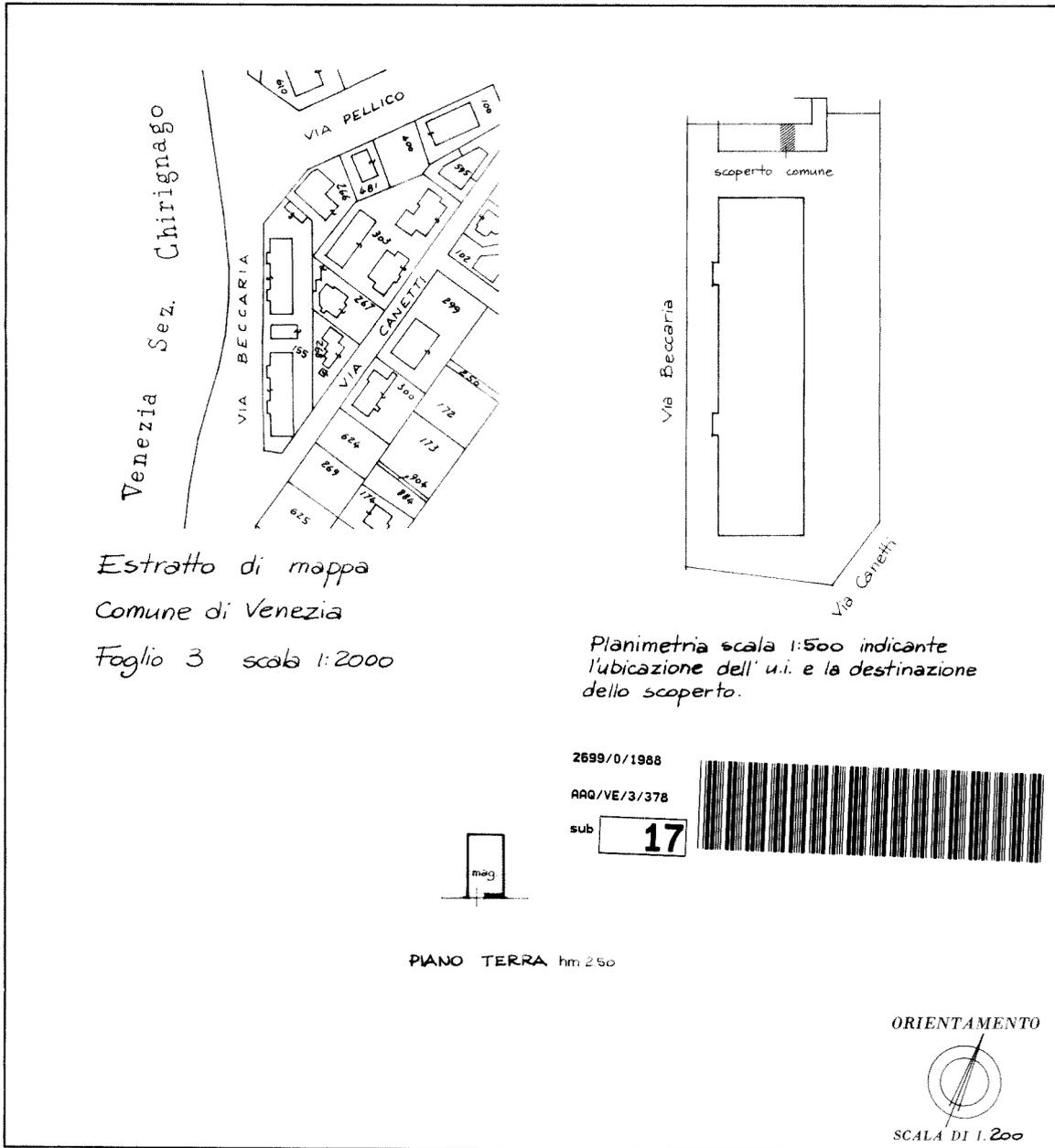
Lire  
150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VENEZIA-Marghera Via C. Beccaria 79

Ditta DEMANIO DELLO STATO - Ramo LL. PP.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



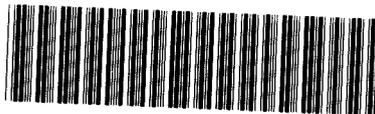
Estratto di mappa  
Comune di Venezia  
Foglio 3 scala 1:2000

Planimetria scala 1:500 indicante  
l'ubicazione dell' u.i. e la destinazione  
dello scoperto.

2699/0/1988

AAQ/VE/3/378

sub **17**



PIANO TERRA hm 250

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

UNITA' DA ACQUISTARE APPARENTE DEL FABBRICATO GIA' CENSO IN PARTE - ASSIEME FG. 3 MAPP. 378 SUB. 17

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	2699
Foglio	3
mapp.	378
sub.	17

Compilata dal  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di

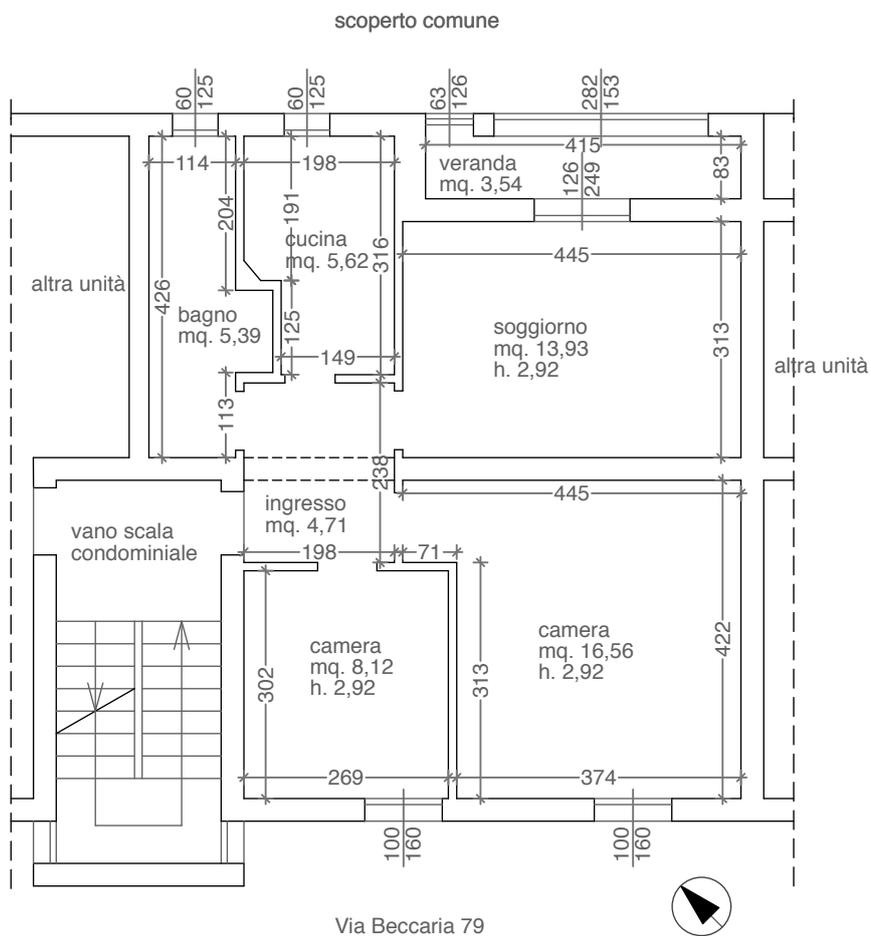
DATA

Firma:

# STATO DI FATTO

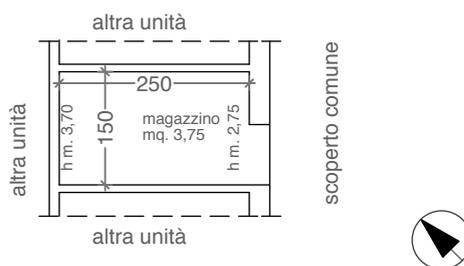
## Scala 1:100

### UNITA' ABITATIVA



PIANTA PIANO PRIMO

### MAGAZZINO



PIANTA PIANO TERRA



Foto n. 1 Vista del prospetto sud-ovest del fabbricato su Via Beccaria



Foto n. 2 Prospetto nord-est del fabbricato su scoperto comune



Foto n. 3 Prospetto nord-est del fabbricato



Foto n. 4 Particolare del prospetto sud-est



Foto n. 5 Ingresso



Foto n. 6 Cucina



Foto n. 7 Soggiorno



Foto n. 8 Veranda



Foto n. 9 Veranda

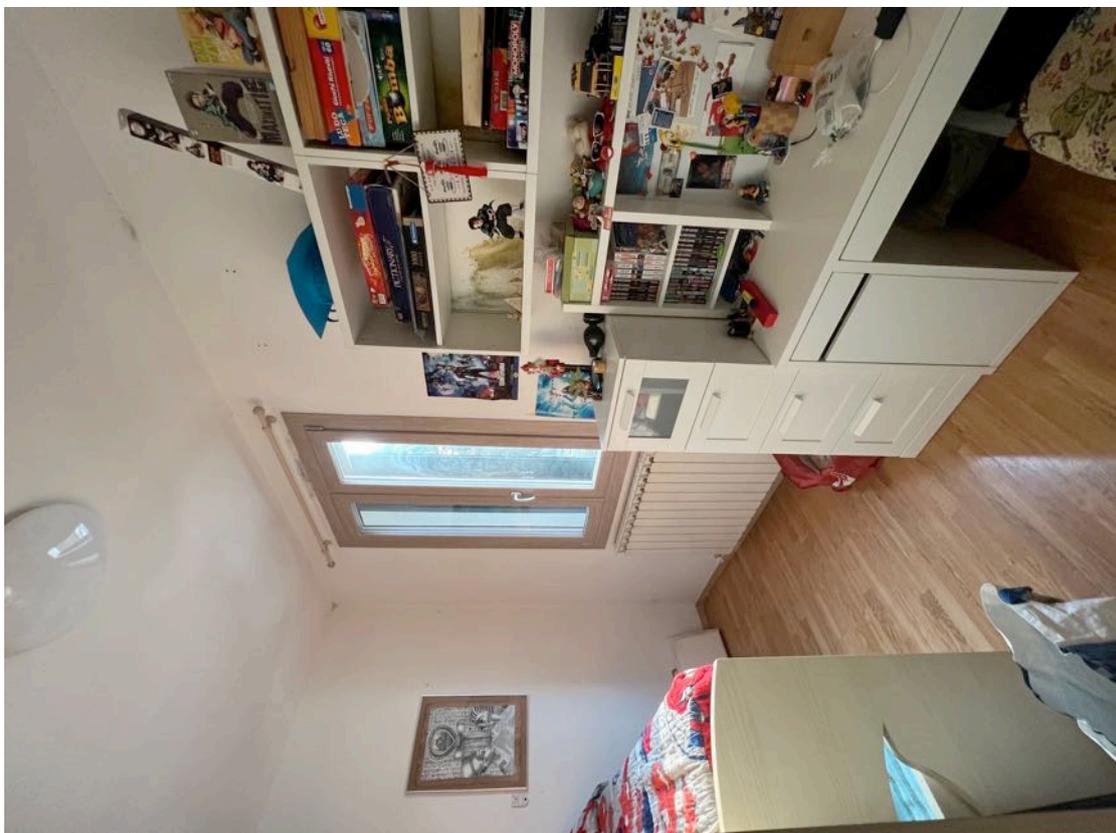


Foto n. 10 Camera matrimoniale



Foto n. 11 Camera singola



Foto n. 12 Bagno



Foto n. 13 Vista fabbricato con magazzini

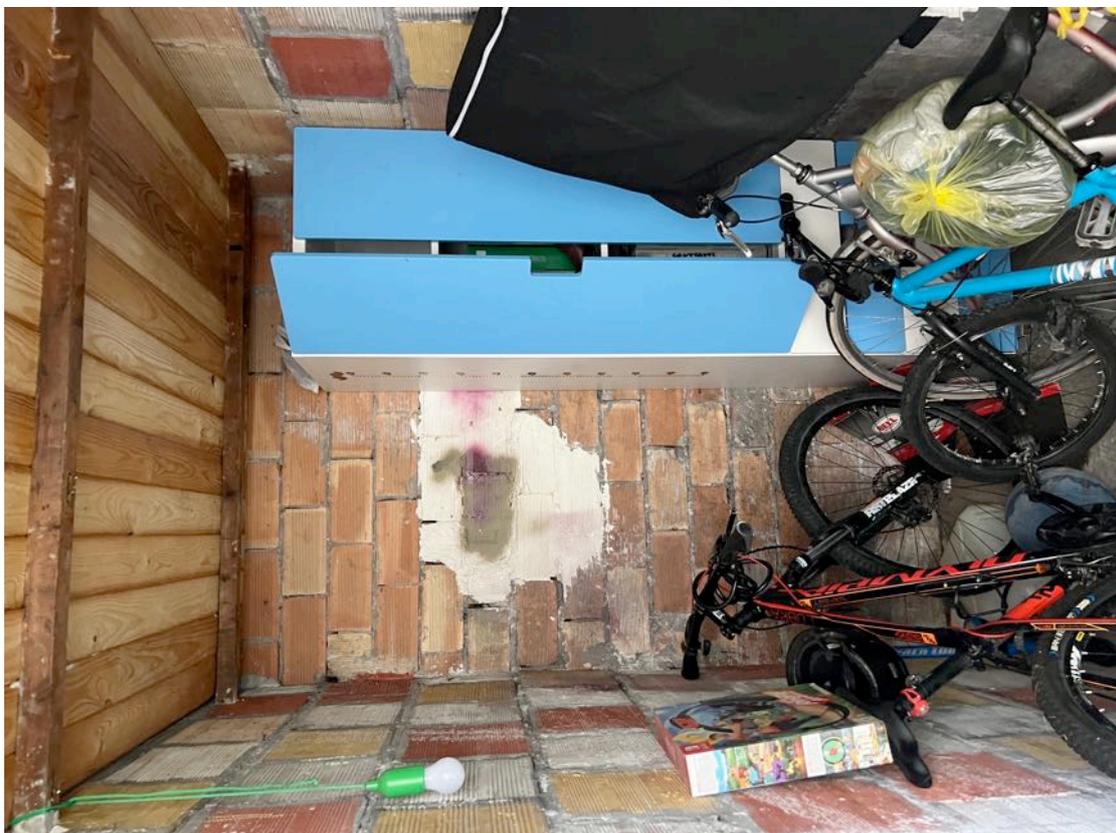


Foto n. 14 Magazzino