



## Riassunto Perizia

---

Bene:

APPARTAMENTO AL PIANO 2 e 3 con GARAGE in quartiere di edilizia popolare  
via BAGARON 10 - FAVARO VENEZIO - Venezia (VE) – 30173  
CAP: 30173 frazione: FAVARO VENEZIO

### Quota e tipologia del diritto

---

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Residenza: VIA BAGRON – FAVARO VENEZIO VE

Stato Civile:

### Gravami e Oneri

---

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di SESTIANE FINANCE S.R.L.  
contro ;

Derivante da: garanzia mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 140000;

A rogito di ALIERZA VIANONIO in data 24/02/2006 ai nn. 20798/3091;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/02/2026 ai nn. 4650/831;

Note: titolo di riferimento: I

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscr. 3158 del 23.03.2006 a favore  
BANCA MEDIORBANCA SPA

- PIGNORAMENTO

a favore di SESTIANE FINANCE S.R.L.

contro ;

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di CORTE APPELLO TRIBUNALE DI VENEZIA

in data 16/10/2025 ai nn. 6096

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/11/2025 ai nn. 39352/28543;

### VALORE LOTTO:

---

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

€ 137.250,00







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. allegghi 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 staggiato
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine prorogabile, 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.



Attrazioni storiche: collegate alla cittm di Venezia.

Principali collegamenti pubblici:

bus per aeroporto Marco Polo/Venezia - Venezia cittm a circa 70 ml

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO A| PIANO 2 e 3 con GARAGE in quartiere di edilizia popolare

via BAGARON 10 - FAVARO VENEIO - Venezia (VE) - 30173

CAP: 30173 frazione: FAVARO VENEIO

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietm Cod. Fiscale:

-

Residenza: VIA BAGARON 10 -

Stato Civile:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 170, particella 707, subalterno 20,

indirizzo VIA BAGARON 10, piano 2-3,

comune VENEZIA,

categoria A/3, classe 3, consistenza 6.5 vani,

superficie 107, rendita € 551.89

Ulteriori informazioni: deriva da variazione territoriale foglio FV/25 Comune di Venezia, sezione Mestre

Intestazione:

foglio 170, particella 707, subalterno 23,

indirizzo VIA BAGARON 10, piano I,

comune VENEZIA, categoria C/6, classe 6,

consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 91.10

Ulteriori informazioni: deriva da variazione territoriale foglio FV/25 comune di Venezia, sezione Mestre

Irregolaritm e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolaritm:

le planimetrie catastali non rispecchiano quanto rilevato: non è stata riportata nell'elaborato la chiusura del poggolo mediante veranda. nonostante ciò la planimetria catastale rispecchia la situazione autorizzata da ripristinare

Regolarizzabili mediante:

vedi conformitm edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica

#### 4.1 PRAICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [E. 429 DE] 13.8.1973

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: [licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONI EDIFICI

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Rilascio in data 23/01/1973 al n. di prot. 429

Abitabilità/agibilità in data 01/08/1973 al n. di prot. 28308\*

\* titoli edilizi derivati dagli atti di proprietà e dal confronto con i titoli recenti non autorizzati a causa dell'indisponibilità dell'Archivio del comune di Venezia.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione della veranda sul fronte est,

Regolarizzabili mediante:

demolizione della veranda

Smontaggio/demolizione della struttura verandata e conferimento a discarica: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note:

Per la struttura a veranda realizzata sul poggolo del fronte est è stata richiesta sanatoria edilizia nr. 52711/0/M prot. 73853/2006 diniegata con provvedimento 2024/528681 del 25.10.2024

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.I.
In forza della delibera:	G.P. VENEZIA nr. 128 DE] 10/10/2014 pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art. 15 della [R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B – sottozona B2 residenziale di 33_V_Campalto_B2.doc 4completamento".
Norme tecniche di attuazione:	COMUNE DI VENEZIA, Foglio 170, (ex Sezione FAVARO VENEIO, Foglio 25) Mappale: 707 è individuato dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008 e dalla Variante al P.R.G. per l'area significativa di Campalto approvata con Delibera di G.R.V. n. 264 del 09/02/2010 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2553 del 02/11/2010 di approvazione definitiva dell'art. 46 – [R. n. 61 del 27/06/1985, come "Zona territoriale omogenea B – sottozona B2 residenziale di 33_V_Campalto_B2.doc 4completamento". Gli interventi su tali aree sono disciplinati





un poggiolo corrente sul fronte est, attualmente chiuso mediante una veranda in legno. L'unitm immobiliare comprende inoltre altre due camere da letto e un bagno, risultando quindi funzionalmente organizzata con una chiara distinzione tra zona giorno e zona notte. Le pavimentazioni interne sono prevalentemente in ceramica, e le finiture in genere risultano tipiche dell'epoca di costruzione, come i serramenti in legno. Lo stato manutentivo generale dell'immobile può essere definito sufficiente, pur evidenziando la presenza di impianti risalenti all'epoca di realizzazione dell'edificio e pertanto non aggiornati agli standard più recenti. La caldaia non risulta oggetto di manutenzione documentata. Completa la proprietà una soffitta ad uso magazzino, accessibile dalla scala condominiale, utile come spazio di deposito. La proprietà comprende inoltre la quota proporzionale di spettanza delle parti comuni dell'edificio, quali aree e locali tecnici condominiali, secondo quanto previsto dal regolamento e dalle tabelle millesimali.

Destinazione	Parametro Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenza	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00	€ 1.250,00
garage	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00	€ 1.250,00
		119,00		113,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unitm immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025/01

Zona: Suburbana/FAVARO PERIFERIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unitm facente parte di complesso popolare

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1350

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

AGENZIA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE

proprietario/i ante ventennio al 06/12/2005 .

In forza di ATTO AMMINISTRATIVO DI TRASFORMAZIONE -

a rogito di REGIONE VENEȦO,  
in data 09/03/1995, ai nn. 10/1995;  
trascritto in data 29/09/2005, ai nn. 40362/23489.

dal 06/12/2005 al 24/02/2006 .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di VIANI MAURIZIO,  
in data 06/12/2005, ai nn. 10464/643;  
trascritto a VENEZIA, in data 13/12/2005, ai nn. 51268/29503.

dal 24/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di  
atto di compravendita -  
a rogito di LAȦERZA VIANȦONIO,  
in data 24/02/2006, ai nn. 20797/3090;  
trascritto a VENEZIA, in data 23/03/2006, ai nn. 13118/7665.

Note: RETȦIFICA A TRASCRIȦIONE DEȦ 20-07-2022 R.P. 19837 R.G. 27749

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO AL PIANO 2 e 3 con GARAGE in quartiere di edilizia popolare  
via BAGARON 10 - FAVARO VENEȦO - Venezia (VE) – 30173  
CAP: 30173 frazione: FAVARO VENEȦO

Occupato da ██████████ senza alcun titolo.

### 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:*
    - IPOȦECA IN RINNOVAȦIONE attiva  
a favore di SESȦANȦE FINANCE S.R.L.  
contro ;  
Derivante da: garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 350000;  
Importo capitale: € 140000 ;  
A rogito di LAȦERZA VIANȦONIO in data 24/02/2006 ai nn. 20798/3091;  
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/02/2026 ai nn. 4650/831 ;  
Note:  
titolo di riferimento: IPOȦECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscr. 3158 del 23.03.2006 a favore BANCA MEȦIORBANCA SPA









