Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
con Avv.

contro: .

N° Gen. Rep. **264/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/05/2025
ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa S. Pitinari**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO
Martellago – Via Frassinelli 180A – Venezia
Fg. 16 mapp. 618 sub. 3, cat. A/8, cl.2, 24,5 vani – rendita € 3.542,89
Fg. 16 mapp. 618 sub. 6, cat. C/4, cl.U, mq. 143 – rendita € 162,48
Fg. 16 mapp. 618 sub. 7, cat. A/3, cl.1, 4,5 vani – rendita € 158,04
Fg. 16 mapp. 618 sub. 8, cat. C/2, cl.10, mq. 32 – rendita € 36,36
Fg. 16 mapp. 618 sub. 9, cat. C/7, cl.U, mq. 66 – rendita € 21,81
Fg. Mapp. 618 sub. 4 – b.c.n.c

Esperto alla stima: Arch Francesca Artico
Codice fiscale: RTCFNC68M52L736A
Partita IVA: 03141170278
Studio in: V.le Garibaldi 87/b – 30174 Mestre
Telefono: +39 3459320522
Email: articoarch.francesca@gmail.com
Pec: francesca.artico@archiworldpec.it

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Riassunto Perizia

In assolvimento al mandato conferitomi dall'Ill Sig GE dott.ssa Sara Pitinari, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Venezia, Ufficio Erariale di Venezia, Comune di Martellago, compiuto il necessario sopralluogo presso i beni da stimare, il sottoscritto CTU, compiuto il giuramento telematico in data 13.12.2024, ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione,

Oggetto di esecuzione sono una villa con area wellness e vasca interna, una piscina esterna, un'abitazione con legnaia, una tettoia ad uso parcheggio esterno coperto, due locali magazzino con legnaia.

Tutti i beni condividono un'area scoperta adibita a verde e piantumata.

Vista la tipologia del lotto, e quanto emerso relativamente alla regolarità edilizia dell'intero compendio, si ritiene opportuno costituire un unico lotto di vendita.

Il lotto di vendita

LOTTO UNICO

Trattasi di beni siti in via Frassinelli 180A site a Olmo di Martellago Venezia.

Il lotto è costituito da più unità immobiliari (residenza con area wellness, piscina, residenza, magazzini, tettoia per parcheggio auto, legnaie) che condividono uno scoperto comune.

Identificativi catastali (come da visura catastale del 20.01.2025):

* Fg. 16 mapp. 618 sub. 3, cat. A/8, cl.2, 24,5 vani, tot. sup. mq. 675, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 658 – rendita € 3.542,89, piano terra e primo;

* Fg. 16 mapp. 618 sub. 6, cat. C/4, cl.U, mq. 143, sup. tot. 173 – rendita € 162,48, piano terra;

* Fg. 16 mapp. 618 sub. 7, cat. A/3, cl.1, 4,5 vani, tot. sup. mq. 71, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 71 – rendita € 158,04, piano terra;

* Fg. 16 mapp. 618 sub. 8, cat. C/2, cl.10, mq. 32, to. sup. mq. 35 – rendita € 36,36, piano terra;

* Fg. 16 mapp. 618 sub. 9, cat. C/7, cl.U, mq. 66, tot. sup. mq. 67 – rendita € 21,81, piano terra.

Quota e tipologia del diritto

* , c.f. ., nato a Diritto di: proprietà.

NOTA BENE – L'esecutato, come si evince dall'estratto per riassunto del certificato di matrimonio del 19/02/2025, ha contratto matrimonio in data in . con la signora nata a il . . Con dichiarazione resa nell'atto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Gravami e Oneri
LOTTO UNICO

- Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, iscritta ai nn.23433/3423 in data 05/07/2024, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Venezia del 11/04/ 2024, numero di repertorio 816 - Importo totale € 1.549.259,70 - Importo Capitale € 1.549.259,70, a favore di sede , codice fiscale per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro nato a il , c.f , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili oggetto di stima.

Costo di cancellazione: € 7.840,30

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.37122/27571 in data 30 ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Ufficiali Giudiziari di Venezia (VE) del 08/10/2024, numero di repertorio 6345, a favore di sede , codice fiscale , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro nato a il , c.f per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili oggetto di stima

Costo di cancellazione: € 294,00

- Atto tra vivi - atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art.2645– TER C, trascritto ai nn.29775/21408 in data 28/11/2014, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Marciano Ernesto di Noale (VE) del 20/11/2014, numero di repertorio 41042/16812; Formalità di riferimento n. 10846 del 17/06/2014 contro nato a il , c.f , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

- Atto tra vivi - atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art.2645– TER C, trascritto ai nn.20577/14833 in data 06 agosto 2014, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Marciano Ernesto di Noale (VE) del 01 agosto 2014, numero di repertorio 40851/16704; contro nato a il , c.f , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

- Atto tra vivi - atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art.2645– TER C, trascritto ai nn.15008/10846 in data 17 giugno 2014, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Marciano Ernesto di Noale (VE) del 10 giugno 2014, numero di repertorio 40717/16623 contro nato a il , c.f . la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

VALORI DI STIMA

VALORE LOTTO UNICO

Valore di stima	€. 1.606.000,00
Valore di stima al netto delle decurtazioni arrotondato	€. 1.530.000,00

VALORE DI STIMA ARROTONDATO NELLO STATO DI LIBERO €. 1.600,000,00

(unmilioneseicentomila=/00).

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Sommario

Copertina perizia	pag. 1
Riassunto perizia	da pag 2 a pag 4
Sommario / Indice	da pag.5 a pag 6
Premessa / Quesiti	da pag. 7 a pag. 10
Relazione di stima lotto	da pag. 11 a pag. 31
Allegati	da pag. 32

INDICE RELAZIONE DI STIMA E ALLEGATI E.I. 264/2024

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile

1.2 allegato Ispezione ipotecaria al 30.03.2025

1.3 allegato Atto di destinazione 10-06-2014

1.4 allegato Atto di destinazione 01-08-2014

1.5 allegato Atto di destinazione 20-11-2014

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI

2.1 allegato Certificato di residenza-stato famiglia

2.2 allegato Estratto per riassunto certificato matrimonio

2.3 allegato Codice Fiscale

3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI

3.1 allegato Estratto mappa catastale

3.2 allegato Elaborato planimetrico

3.3 allegato Visura catastale

3.5 allegato Planimetria catastale fg. 16 mapp. 618 sub.3 (A8)

3.6 allegato Planimetria catastale fg. 16 mapp. 618 sub.6 (C4)

3.7 allegato Planimetria catastale fg. 16 mapp. 618 sub.7 (A3)

3.8 allegato Planimetria catastale fg. 16 mapp. 618 sub.8 (C2)

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

3.9 allegato Planimetria catastale fg. 16 mapp. 618 sub.9 (C7)

4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.1 allegato L.E 215-243_1971_Abitabilità 11_1973

4.2 allegato Condono L.47_1985 - n. 0011080/1997

4.3 allegato Condono L.724-1994_conc.4590_2000

4.4 allegato DIA 20.09.2002

4.5 allegato DIA 12.01.2007

4.6 allegato DIA 26.03.2010_Abitabilità 042_2013

5. QUESITO - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

6. QUESITO - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

8. QUESITO - LA VALUTAZIONE DEL BENE

8.1 Attestato prestazione energetica sub.3 – A8

8.2 Attestato prestazione energetica sub.7 – A3

9. QUESITO - VALORE QUOTA INDIVISA

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1 allegato Atto di compravendita 21/09/1992 rep. 65108 N.RI 20039/14447

10.2 allegato Documentazione fotografica

11. QUESITO - VENDITA SOGGETTA IMPOSTA DI REGISTRO

12. QUESITO - LOTTO DI VENDITA – VALORE ATTRIBUITO

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

PREMESSA

Premesso che in data 27/12/2024 il G.E Dott.ssa Pitinari

- ha nominato stimatore del bene pignorato la sottoscritta Francesca Artico, architetto libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Provincia di Venezia al n. 2247 con studio in Mestre, V.le Garibaldi 87/b Venezia;
- ha fissato udienza ex art. 569 c.p.c. nonché ex art. 600 c.p.c. per il giorno 27/05/2025 ore 11.00;
- ha nominato custode l'Avv. Domenico Piovesana
- ha dato indicazione dei quesiti di seguito riportati.

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 della stima 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

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

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. i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
        - iscrizioni
        - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

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 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.

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

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.
Tutto quanto premesso, la scrivente rimette la seguente relazione.

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

LOTTO UNICO

Via Frassinelli 180A – 30038 Martellago (Venezia)

Fg. 16 mapp. 618 sub. 3 (A/8) - villa
Fg. 16 mapp. 618 sub. 6 (C/4) – piscina esterna
Fg. 16 mapp. 618 sub. 7 (A/3) - abitazione
Fg. 16 mapp. 618 sub. 8 (C/2) - magazzini
Fg. 16 mapp. 618 sub. 9 (C/7) – tettoia/pergola

Risposta al primo punto del quesito

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

Il Notaio Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia con studio in V.le Tazio Nuvolari 19, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, dichiara di aver effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Uffici Provinciali di Venezia l'esame ultraventennale a tutto il 30 ottobre 2024 della proprietà e disponibilità dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

1) 1/1 proprietà fabbricato, in Martellago (VE) Via Frassinelli n. 180/A, piano terra e primo, distinto in catasto al foglio 16 particella 618 sub 3, vani 24,5, Cat. A/8.

2) 1/1 proprietà fabbricato, in Martellago (VE) Via Frassinelli n. 180/A, piano T, distinto in catasto al foglio 16 particella 618 sub 6, mq 143, Cat. C/4.

3) 1/1 proprietà fabbricato, in Martellago (VE) Via Frassinelli n. 180/A, piano T, distinto in catasto al foglio 16 particella 618 sub 7, vani 4,5, Cat. A/3.

4) 1/1 proprietà fabbricato, in Martellago (VE) Via Frassinelli n. 180/A, piano T, distinto in catasto al foglio 16 particella 618 sub 8, mq 32, Cat. C/2.

5) 1/1 proprietà fabbricato, in Martellago (VE) Via Frassinelli n. 180/A, piano T, distinto in catasto al foglio 16 particella 618 sub 9, mq 66, Cat. C/7.

Alla data del 30 ottobre 2024 gli immobili sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

1) "Catasto Fabbricati del Comune di Martellago, Via Frassinelli 180/A, piano T-1, in ditta c.f . , diritto di proprietà; foglio 16 particella 618 sub 3, categoria A/8, classe 3, vani 24,5, superficie catastale mq 675 (totale escluse aree scoperte mq. 658), r.c. €. 3.542,89".

2) "Catasto Fabbricati del Comune di Martellago Via Frassinelli 180/A, piano T, in ditta , c.f. ; diritto di proprietà; foglio 16 particella 618 sub 6, categoria C/4, classe U, consistenza mq 143, superficie catastale mq 173, Rendita Catastale Euro 162,48".

3) "Catasto Fabbricati del Comune di Martellago, Via Frassinelli 180/A, piano T, in ditta diritto di

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

proprietà; foglio 16 particella 618 sub 7, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, superficie catastale mq 71 (totale escluse aree scoperte mq 71), Rendita Catastale Euro 158,04".

4) "Catasto Fabbricati del Comune di Martellago Via Frassinelli 180/A, piano T, in ditta c.f diritto di proprietà, foglio 16 particella 618 sub 8, categoria C/2, classe 10, consistenza mq 32, superficie catastale mq 35, Rendita Catastale Euro 36,36".

5) "Catasto Fabbricati del Comune di Martellago Via Frassinelli 180/A, piano T, in ditta , diritto di proprietà; foglio 16 particella 618 sub 9, categoria C/7, classe U, consistenza mq 66, superficie catastale mq 67, r.c Euro 21,81".

Titoli di provenienza

* Atto di compravendita trascritto ai nn. 20039/14447 in data 29/09/1992, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Michele Giardina di Vigonza del 21/09/1992, n. di rep. 65108 a favore nato a , contro nato a c.f.

Con la compravendita il signor vende il fabbricato unifamiliare composto da abitazione, garage e un ricovero mezzi agricoli - deposito attrezzi, eretto in corpo separato nell'area distinta al N.C.T fg. 16 mapp. 618 (già 618/458) di ha 0.50.30, così identificato al NCEU, giusta DVR presentata il 28/07/1987 n.n 5462 e 5463: Comune di Martellago fg. 16 via Frassinelli 180, mapp. 618 sub. 1, piano terra e primo, abitazione e ricovero-deposito, da classare e mapp. 618 sub. 2, piano terra, garage da classare. Nella vendita è compresa anche l'area scoperta di pertinenza dei fabbricati.

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i

L'esecutato è il signor

- nato a c.f. residente in via Frassinelli 180/A a Martellago (VE), dove risulta residente con la moglie . nata a e con

I coniugi hanno contratto matrimonio in data in Con dichiarazione resa nell'atto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di stima di trovano a Olmo, una frazione di Martellago, nella Città Metropolitana di Venezia, a circa 6 km da Mestre.

La frazione è servita da alcune linee urbane ed extraurbane di bus che collegano la provinciale 38 (Via Olmo) a varie zone dell'area urbana di Mestre, a Venezia e ai principali centri del Miranese.

Via Frassinelli è una laterale di via Olmo, che corre parallelamente ad essa e collega Olmo e Maerne.

Da via Frassinelli partono una serie di vie laterali a fondo cieco che portano ad immobili residenziali (la cui tipologia prevalente è quella di case unifamiliari); una di queste vie conduce al civ. 180A, dove si trovano i beni oggetto di stima.

Via Frassinelli non è servita da mezzi di trasporto pubblico, pertanto, i servizi di prima necessità e di quartiere sono raggiungibili con mezzi di trasporto privato.

Il fabbricato principale, ovvero la villa, venne costruito con Licenza edilizia n. 215/243 del 27/12/1971 e venne dichiarato abitabile con regolare certificato n. 11 del 24/02/1973. Originariamente il compendio era costituito da un fabbricato 'A' (villa) ed un fabbricato 'B' posto sul fronte nord del lotto adibito a ricovero attrezzi deposito e portico (All.4.1).

Nel 1997, con condono ai sensi della L.47/85, viene sanato l'ampliamento e la ristrutturazione del fabbricato "A" (concessione n. 0011080 del 04/01/1997). (All.4.2).

Nel 1994, viene rilasciato un condono ai sensi della L.724/1994 (concessione n. 4590 del 20/12/2000) per modifiche interne e forometriche esterne ed interne sempre solo del Fabbricato "A". (All.4.3).

Nel 2002 viene presentata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) per interventi di manutenzione straordinaria e revisione/installazione impianti e installazione di una canna fumaria a servizio della zona notte del fabbricato "A". (All.4.4).

Nel 2007 viene presentata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) per interventi di ristrutturazione di cui all'art. 22 comma 3 lettera a) del DPR 380/2001. Gli interventi riguardano solo il fabbricato "A". (All. 4.5).

Nel 2010 viene presentata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) per interventi di ampliamento ai sensi dell'art. 2 della L.R 14/2009. A seguito delle variazioni viene richiesto e rilasciato nuovo certificato di abitabilità n. 042 del 22/05/2013 relativo all'immobile identificato catastalmente mapp. 618 sub. 3 (fabbricato "A").

Con questa pratica edilizia, oltre a modifiche interne necessarie alla realizzazione di un area wellness privata, si comunicava la realizzazione di un "*pergolato non coperto*" per le auto affiancato da una "*casetta in legno ad uso deposito attrezzi da giardino di sup. inferiore a mq. 9,00*". Queste due costruzioni, che oggi hanno un identificativo catastale proprio, potevano essere edificate nella posizione in cui si trovano, solo se rispettavano le caratteristiche costruttive e dimensionali dichiarate nella relazione tecnico descrittiva a firma dell'Ing. Enrico Duprè.

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

In realtà tali costruzioni non rispettano né le caratteristiche costruttive né quelle dimensionali dichiarate e pertanto ad oggi devono considerarsi abusive.
Inoltre, tutte le pratiche edilizie sopracitate, riguardavano abusi e/o lavori da eseguire nel fabbricato A ovvero la villa principale; nessuna pratica riguarda il fabbricato B, ovvero, il ricovero attrezzi e mezzi agricoli pertinenza dell'abitazione principale.
Oggi il fabbricato B è una abitazione, con un proprio identificativo catastale di casa economica.
Anche in questo caso si tratta di costruzione abusiva che, in base alle normative urbanistiche delle aree agricole non potrà essere sanata.
Infine, dall'analisi dei titoli edilizia, risulta abusiva anche la piscina esterna.

NOTA BENE

Riassumendo, in base ai titoli reperiti presso l'archivio del Comune di Martellago, non risultano regolari le seguenti u.i.u:
- la piscina, identificata catastalmente con il sub. 6; in Comune non è stato reperito alcun titolo autorizzativo;
- il fabbricato "B": l'ultimo titolo autorizzativo del fabbricato è il condono ai sensi della legge 47/85. In Comune non sono stati reperiti titoli autorizzativi successivi che regolarizzino il cambio di destinazione d'uso da deposito e ricovero attrezzi e mezzi con portici, ad unità residenziale. Inoltre, dimensionalmente il fabbricato doveva avere una superficie di 34 mq, mentre, in base ai dati catastali, oggi il fabbricato "B" ha una superficie lorda di circa mq. 70 con legnaia sul fronte nord;
- la tettoia (costruita con DIA 26.03.2010) doveva essere una pompeiana priva di copertura mentre, ad oggi, si presenta chiusa in copertura con pannelli;
- il magazzino costruito in prossimità della tettoia (con DIA 26.03.2010), avrebbe dovuto essere una *casetta da giardino* ed avere una dimensione inferiore massima di mq. 9; ad oggi, la casetta, come si evince dalla planimetria catastale, ha una superficie di circa mq. 34,00; sul retro del magazzino è stata posizionata una legnaia.

Nota bene

Ai fini della stima sarà quindi necessario verificare l'effettiva sanabilità delle opere abusive sopracitate e l'incidenza dei costi di sanatoria sul valore di stima.

3.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI

LOTTO UNICO

* Fg. 16 mapp. 618 sub. 3, cat. A/8, cl.2, 24,5 vani, tot. sup. mq. 675, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 658 – rendita € 3.542,89, piano terra e primo;
* Fg. 16 mapp. 618 sub. 6, cat. C/4, cl.U, mq. 143, sup. tot. 173 – rendita € 162,48, piano terra;
* Fg. 16 mapp. 618 sub. 7, cat. A/3, cl.1, 4,5 vani, tot. sup. mq. 71, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 71 – rendita € 158,04, piano terra;
* Fg. 16 mapp. 618 sub. 8, cat. C/2, cl.10, mq. 32, to. sup. mq. 35 – rendita € 36,36, piano terra;

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

* Fg. 16 mapp. 618 sub. 9, cat. C/7, cl.U, mq. 66, tot. sup. mq. 67 – rendita € 21,81, piano terra.

Confini catastali

I beni oggetto di stima si trovano nel lotto identificato catastalmente Comune di Martellago, fg. 16 mapp. 618; esso confina:

- a nord est con i mapp.li 476 e 290
- a sud. est con i mapp.li 36 e 41
- a sud ovest con il mapp.873 e a nord ovest con i mapp.li 617 e 456

L'area scoperta identificata con la particella 618 sub. 4 è bene comune non censibile.

Quota e tipologia del diritto

- , c.f. , nato a ...

Diritto di: proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

In base a quanto si evince dal certificato di residenza e stato famiglia, le u.i.u risultano abitate dall'esecutato ., dalla moglie , c.f.
ata a ' cf.
nata a il

Al momento del sopralluogo l'esecutato ha riferito che risiedono stabilmente all'interno della proprietà, oltre a lui, la moglie e un ospite senza contratto regolarmente registrato.

Alla luce di quanto sopra scritto, il lotto, ai fini della procedura, può pertanto ritenersi **'libero'.**

3.3 DESCRIZIONE LOTTO

L'accesso alla proprietà si trova alla fine della laterale di via Frassinelli a fondo cieco.

Un cancello carraio meccanizzato ed uno pedonale con videocitofono, delimitano la proprietà.

La recinzione esterna, fronte via di accesso, alterna parti in muratura e parti in ferro battuto.

Gli ingressi e la proprietà sono dotati di impianto di video-sorveglianza che, a dire dell'esecutato, non è funzionante.

L'area esterna è per la maggior parte adibita a verde, piantumato ed in buono stato di manutenzione. Inserti in pietra conducono all'ingresso principale della villa che si trova su un piano rialzato; l'area per la circolazione delle macchine ha pavimentazione permeabile in grigliato di calcestruzzo.

Il fabbricato si sviluppa su piani sfalsati.

L'ingresso all'edificio principale identificato catastalmente dal sub. 3 (A/8) si trova sul piano rialzato ed è delimitato da un doppio portone in ferro battuto e vetro.

All'ingresso si entra in un'ampia zona soggiorno composta da due vani divisi da tramezza con rivestimento in pietra ed un importante camino.

Tutta l'area soggiorno è circondata da un terrazzo in parte coperto con una pompeiana in legno e pavimenti in pietra. Dalla pompeiana, attraverso una terrazza ed una scala, si scende al piano giardino.

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Dal soggiorno si accede alla cucina e di qui ad una veranda dotata di infissi in legno e tapparelle utilizzata come sala pranzo. Dalla cucina si può uscire sulla parte nord del fabbricato.

Tutte le finiture, interne ed esterne, sono di pregio: i pavimenti sonno in legno, le pareti tinteggiate in spatolato, gli infissi sono in legno con vetrocamera, in parte dotati di griglie antiintrusione in parte con tapparelle (zona veranda lato nord) e/o oscuri in legno (zona notte); nel soggiorno il soffitto è in parte con travi a vista, in parte con ribassamenti in cartongesso per il passaggio delle canalizzazioni dell'impianto di climatizzazione estiva.

Dal soggiorno/ingesso, una scala in legno conduce al piano rialzato dove si trova la zona notte composta da un corridoio che funge da collegamento per le tre camere, i tre bagni e i due locali guardaroba. Lungo i lati sud ed est della zona notte, si accede ad un lungo poggiolo.

Anche in questa parte del fabbricato le finiture sono di pregio: pavimenti in legno per camere, disimpegni e guardaroba, pavimenti e rivestimenti in piastrelle per i bagni. Le pareti sono sempre rifinite in spatolato ed il soffitto del corridoio in cartongesso ribassato con faretti. Gli infissi interni sono in legno come anche quelli esterni dotati di vetrocamera e oscuri.

Sempre dal soggiorno/ingresso una scala in legno conduce al piano ribassato (piano terra). Qui si trovano una taverna con veranda, cucina e soggiorno, disimpegno, disbrigo e bagno. Nella taverna si trova un camino.

Il locale è riscaldato a termosifoni e dotato di impianto di climatizzazione estiva. Per caratteristiche dimensionali di superfici e altezze dei locali, con poche opere di adeguamento potrebbe diventare un appartamento indipendente dall'abitazione principale descritta in precedenza.

Anche per questa parte della villa le finiture sono di pregio della medesima tipologia del corpo principale.

Dal piano terra una porta blindata divide la taverna dalla zona benessere: composta da guardaroba, locali tecnici, solarium, area fitness, area relax, area massaggi, bagno turco e sauna per finire sul lato ovest del fabbricato con una piscina/vasca interna.

L'area wellness è stata regolarizzata con la DIA del 2010.

Oltre la piscina interna, sempre sul lato ovest del fabbricato, si trovano dei locali adibiti a magazzino, locale tecnico e ripostiglio ai quali non è stato possibile accedere in quanto l'esecutato ha riferito che, a causa di un grave problema di infiltrazione derivante dalla terrazza soprastante, i locali sono inagibili.

Dalla piscina/vasca interna si può accedere ad un camminamento esterno che porta al giardino ed alla piscina esterna.

Le finiture della zona benessere e della vasca interna sono di pregio con rivestimenti e pavimenti in parte in legno e/o piastrelle e in parte in mosaico e inserti in pietra. Le pareti e i soffitti sono rifiniti in marmorino con sistema di riscaldamento e climatizzazione canalizzata.

Gli infissi interni sono in parte in legno ed in parte in vetro; quelli esterni sono in legno con vetro doppio dotati di griglie antiintrusione

Il fabbricato, che si presenta con struttura portante in muratura a copertura a falde, è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni e impianto di climatizzazione estiva alimentati da

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

impianto fotovoltaico con bombolone di GPL, a dire dell'esecutato a norma e funzionanti, anche l'impianto elettrico, a dire dell'esecutato, è a norma.
Il fabbricato è poi dotato di impianto di allarme, sia perimetrale che volumetrico, non funzionante (come dichiarato dall'esecutato).
Lo stato manutenzione della villa è ottimo, fatta eccezione della parte ad ovest dove l'esecutato ha segnalato un problema importante di infiltrazione nei locali magazzino sottostanti. Le finiture sono di pregio come anche la dotazione di impianti.

Tra il fabbricato principale (fabbricato 'A' - sub. 3) e il fabbricato 'B' (abitazione A3 – sub. 7) si trova una piscina con scoperto di pertinenza pavimentato in pietra.
La piscina, interrata tipo skimmer, ha una superficie di circa 142 mq ed è attrezzata con giochi d'acqua.
L'area attorno alla piscina, adibita a solarium, è delimitata da un muretto in pietra con cancelli.

Nella parte più a nord del lotto si trova il fabbricato 'B', edificio ad un piano identificato catastalmente con il sub. 7. Al suo interno si trova un appartamento bilocale composto da cucina, camera e servizio igienico, una camera con bagno ed una lavanderia. Sul retro del fabbricato si trova una legnaia.
È stato possibile accedere solo alla camera e al bagno.
Le finiture sono: pavimenti in piastrelle, pareti tinteggiate; infissi interni in legno; infissi esterni in legno con vetro doppio e oscuri.
La struttura è in muratura con rivestimento in legno e tetto a falde.
Lo stato di manutenzione internamente è ottimo; esternamente, il rivestimento in legno, soprattutto sul fronti nord ed est della costruzione risulta ammalorato.
I locali visionati sono dotati di impianto di riscaldamento e climatizzazione estiva.
L'ultimo titolo autorizzativo di questo fabbricato è il condono ai sensi della L.47.1985-conc.0011080_1997 (All. 4.2).
In base a quanto si evince dagli elaborati grafici, la costruzione era adibita a ricovero mezzi agricolo e deposito attrezzi con due aree, alle due estremità est ed ovest, adibite a portico. Il fabbricato doveva avere una altezza di ml. 2,55 ed una superficie di mq. 34,88.
Quindi, ad oggi, sia dimensionalmente, che per destinazione d'uso, la costruzione è da ritenersi abusiva. Si rimanda al punto 4 della presente relazione per le verifiche relative alla sanabilità del bene.

Nello scoperto comune, sul lato est del lotto si trova una costruzione in legno adibita a magazzini ed identificata catastalmente fg. 16 mapp. 618 sub. 8. La costruzione si trova a circa ml 1,5 dal confine di proprietà e nel suo retro è stata costruita una legnaia. Il fabbricato è in legno e il pavimento è in lastroni di graniglia.
Questa costruzione nella DIA del 2010 doveva essere una casetta in legno per il deposito degli attrezzi da giardino di dimensione massima/inferiore a 9 mq. Se così fosse stato, ricadendo tra gli interventi in edilizia libera, la sua presenza e distanza dal confine non sarebbe non ne avrebbero compromesso la regolarità.

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Al momento del sopralluogo è emerso che tale costruzione ha una superficie lorda di circa mq. 32 (come si evince dalla planimetria catastale) e quindi è abusiva sia dimensionalmente che per distanza dal confine.

Nello scoperto comune affianco alla costruzione sopra descritta, è stata poi costruita una pergola identificata catastalmente con il sub. 9 per il parcheggio delle auto. La struttura è in ferro con copertura in pannelli di legno.
La DIA del 2010, prevedeva la realizzazione di una pergola priva di copertura.
Durante il sopralluogo si è potuto verificare che non si tratta di *pergola non coperta* ma di pergola/tettoia di mq. 66 per il parcheggio delle auto chiusa in copertura, cosa questa, che la rende abusiva.

Lo stato di manutenzione dell'intero compendio, per finiture e vetusta è da considerarsi ottimo.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: L.E 215-243_1971_Abitabilità 11_1973.
Intestatario:
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione.

Numero pratica: Condono L.47.1985- conc.0011080_1997
Intestatario
Per lavori: Ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione.

Numero pratica: Condono L.724-1994_conc.4590_2000
Intestatario:
Per lavori: Modifiche forometriche e modifiche interne.

Numero pratica: DIA 20.09.2002
Intestatario:
Per lavori: Installazione canna fumaria.

Numero pratica: DIA 12.01.2007
Intestatario:
Per lavori: Modifiche distributivo interno e variazioni forometriche e variazioni finiture con realizzazione di cartongessi e decori vari.

Numero pratica: DIA 26.03.2010_Abitabilità 042_2013
Intestatario:

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Per lavori: Ampliamento ai sensi della L.R n. 14/2009 e art. 22 del DPR 380/2001: ristrutturazione interna ed esterna fabbricato; ampliamento e chiusura terrazza esistente, sistemazione percorsi pedonali, realizzazione pergolato e deposito attrezzi; modifica e integrazione impianti.

4. CONFORMITÀ EDILIZIA

Eseguito il sopralluogo in data 28.01.2025, raffrontando lo stato rilevato con i titoli autorizzativi e le planimetrie catastali delle u.i.u del lotto di vendita è emerso quanto segue.

*** Fg. 16 mapp. 618 sub. 3 cat. A8 - villa**

Dal raffronto tra titoli autorizzativi, planimetria catastale e stato dei luoghi, si conferma la conformità edilizia e catastale ed urbanistica dell'immobile.

*** Fg. 16 mapp. 618 sub. 6 cat. C4 – piscina**

Trattasi di una piscina di circa mq. 142, con scoperto di pertinenza esclusiva. La piscina è completamente interrata e per la sua realizzazione sarebbe stato necessario presentare un Permesso di Costruire. L'assenza di tale titolo la rende pertanto abusiva.
A seguito di un colloquio con i tecnici del Comune di Martellago si conferma la sanabilità della piscina tramite la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e della L.R 11/200 con particolare riferimento alla circolare n. 2 del 15.01.2009.
Con la presentazione della richiesta di sanatoria dovranno necessariamente essere acquisiti i pareri dell'Ufficio Ambiente, del Consorzio di bonifica e l'autorizzazione allo scarico.
Si ricorda infatti che la piscina ricade all'interno della fascia di rispetto fluviale di cui il lotto è vincolato.
Ovviamente la sanatoria comporterà, oltre alle spese professionali, il pagamento di oneri sanzionatori non quantificabili in questa sede.
Ai fini della stima la piscina verrà considerata come accessorio che contribuisce a rendere la villa una abitazione di lusso come previsto dal DM 2 agosto 1969, articolo 4. Studi di settore hanno dimostrato che piscine della medesima tipologia possono generare un aumento di valore dell'immobile di cui sono pertinenza fino anche al 50%. Considerando, oltre alla dimensione anche le finiture della piscina e considerando che la stessa ad oggi è abusiva e pertanto sarà necessario sostenere i costi di regolarizzazione si ritine di considerare una percentuale del 40% come incremento di valore apportato alla villa dalla presenza della piscina.
Per il mapp. 618 sub. 6, piscina esterna, non è possibile dichiarare la conformità edilizia/urbanistica/ catastale.

*** Fg. 16 mapp. 618 sub. 7 cat. A3 – fabbricato abitativo con legnaia**

Si tratta del fabbricato 'B' che doveva essere adibito a pertinenza dell'abitazione principale con destinazione d'uso ricovero mezzi, attrezzi agricoli e portici; essa doveva avere una superficie di mq. 34,88.
Oggi il fabbricato è una abitazione di categoria A/3, totalmente indipendente dalla abitazione

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

principale, dotata di impianti di scarico, elettrici, di riscaldamento e condizionamento con una superficie catastale di circa mq. 71.
In base alla tipologia urbanistica della zona, zona agricola, la costruzione è abusiva e non sanabile.
L'unico modo per regolarizzarla è la demolizione totale e/o la messa in ripristino dei luoghi, ovvero la demolizione parziale e il cambio di destinazione all'uso originario.
Anche in questo caso si applicherà percentuale di riduzione del valore di stima
Per il mapp. 618 sub. 7 non può essere dichiarata la conformità edilizia/urbanistica/catastale.

Costi presunti di regolarizzazione edilizia -70% sul valore di stima

*** Fg. 16 mapp. 618 sub. 8 cat. C2 – magazzino con legnaia**
Si tratta di una costruzione in legno posta sul lato est del lotto e posizionata ad una distanza di circa ml. 1,5 dal confine di proprietà. Sul resto della costruzione si trova una legnaia.
La costruzione, autorizzata con DIA del 2010, avrebbe dovuto essere una casetta in legno ad uso deposito di sup. massima pari a 9 mq; in verità ha una dimensione di mq. 32 ed è costituita da due magazzini. Nel retro dei magazzini è stata realizzata una legnaia.
In base alla normativa vigente e al regolamento edilizio comunale, l'unico modo di sanare la costruzione è la demolizione e la messa in ripristino; ai fini della stima si si applicherà una percentuale di riduzione del valore.
Pertanto, per il mapp. 618 sub. 8 (C2) non è possibile dichiarare la conformità edilizia, urbanistica e catastale.

Costi presunti di regolarizzazione edilizia -50%sul valore di stima

*** Fg. 16 mapp. 618 sub. 9 cat. C7 – pergola/tettoia**
La costruzione autorizzata con DIA del 2010 avrebbe dovuto essere una *pergola non coperta.*
Nella realtà si tratta di una pergola con struttura in ferro e copertura per il parcheggio delle auto.
In base alle prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Martellago approvato con delibera C.C. 29 del 30.07.2020, la pergola risulta abusiva si in termini di dimensione che per la presenza della copertura.
Per la regolarizzazione è necessario ridurre la dimensione (al massimo può essere di mq. 20) e togliere la copertura stabile sostituendola con teli, arelle, lamelle amovibili e/o orientabili a carattere precario.
Ai fini della stima il valore verrà decurtato di una percentuale del 10% per ridurne la dimensione ed adeguarla ai regolamenti comunali
Pertanto, per il mapp. 618 sub. 9 (C7) non è possibile dichiarare la conformità edilizia, catastale ed urbanistica.

Costi presunti di regolarizzazione edilizia -10% sul valore di stima

4. CONFORMITÀ URBANISTICA LOTTO UNICO

Strumento urbanistico approvato:

Visto il PRG vigente del Comune di Martellago approvato

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

con delibera di Giunta Regionale n. 2005 del 30 giugno 2000;
Visto il Piano degli interventi n.2 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 31.07.2015 è stato adottato, ai sensi dell'art 18 della LR 11/2004;
Visto l'elaborato n. 7 "Regolamento edilizio comunale", relativo a questa variante;
Visto il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", consultabile nella documentazione pubblicata nella sezione "Variante al P.I. n. 3";
Vista la Variante parziale n. 5.1 al Piano degli Interventi per la ricognizione e l'aggiornamento Z.T.O. (adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 30.09.2021);
Visto l'elaborato 19 del P.I n. 2 – Olmo;
Visto il Regolamento Edilizio Comunale – adeguamento strumentazione urbanistico-edilizia, ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22 novembre 2017 e della D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/07/2020;

Z.T.O – PRG
Norme tecniche di attuazione

Zona territoriale omogenea E2 – zona agricola - aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni (art. 25 – NTO del P.I. n.2/2015) ricadente in fascia di rispetto fluviale (art. 28 comma 3.2 – NTO del P.I n. 2/2015) .

Per l'attività edilizia in questi ambiti la normativa di riferimento è la L.R. n. 11/2004 – Titolo V - Circolare n. 2/2009 (D.G.R.V. 4146/2008)

Considerato la normativa ed i vincoli di cui sopra, considerando lo stato attuale dei luoghi, le u.i.u edificate nel lotto senza titoli edilizi, **si ritiene di non dichiarare la conformità urbanistica del lotto.**

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

* Con atto di compravendita trascritto ai nn. 20039/14447 in data 29 settembre 1992, a seguito di atto notarile pubblico a firma del Notaio Michele Giardina di Vigonza del 21 settembre 1992, n. rep. 65108 a favore nato a , c.f. contro nato a il c.f. avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione costituita da un fabbricato unifamiliare comporto da abitazione e garage ed un ricovero di mezzi agricoli/deposito attrezzi in corpo separato in zona agricola del Comune di Martellago eretti nell'area identificata al N.C.T fg. 16 mapp. 618 (ex mapp. 618-458) di ha 0.50.30 – N.C.E.U fg. 16 mapp. 618 sub. 1, abitazione e deposito da classare e mapp. 618 sub. 2, garage da classare.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
   Nessuna.
6. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:
   Nessuna.
6. Atti di asservimento urbanistico:
   Nessuna.
6. Altre limitazioni d'uso:
   Nessuna.

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

6. Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, iscritta ai nn.23433/3423 in data 05/07/2024, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Venezia del 11/04/ 2024, numero di repertorio 816 - Importo totale € 1.549.259,70 - Importo Capitale € 1.549.259,70, a favore di . sede codice fiscale per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro nato a il ., c.f , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili oggetto di stima.

Costo di cancellazione: € 7.840

- Atto tra vivi - atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art.2645–TER C, trascritto ai nn.29775/21408 in data 28/11/2014, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Marciano Ernesto di Noale (VE) del 20/11/2014, numero di repertorio 41042/16812; Formalità di riferimento n. 10846 del 17/06/2014 contro nato a il , c.f ., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

- Atto tra vivi - atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art.2645–TER C, trascritto ai nn.20577/14833 in data 06 agosto 2014, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Marciano Ernesto di Noale (VE) del 01 agosto 2014, numero di repertorio 40851/16704; contro nato a il c.f , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

- Atto tra vivi - atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art.2645–TER C, trascritto ai nn.15008/10846 in data 17 giugno 2014, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Marciano Ernesto di Noale (VE) del 10 giugno 2014, numero di repertorio 40717/16623 contro nato a il c.f , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

NOTA: Essendo il pignoramento trascritto in data 30.10.2024 e gli atti di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645-Ter C, trascritti in data 17/06/2014, 06/08/2014, 28/11/2014, ovvero più di 10 anni prima del pignoramento, gli atti **di destinazione sono opponibili al creditore procedente.**

La presenza di tali atti può influenzare la valutazione dei beni in quanto può limitarne la piena disponibilità e/o un vincolo sul ricavato da destinare al fine tutelato.

L'incidenza sul valore di stima di tali vincoli dipende dalla possibilità di scioglimento degli stessi da parte del GE che potrà valutarne l'eventuale cessazione.

Pignoramenti

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.37122/27571 in data 30 ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Ufficiali Giudiziari di Venezia (VE) del 08/10/2024, numero di repertorio 6345, a favore di sede , codice fiscale , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro nato a il c.f per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili oggetto di stima

Costo di cancellazione: € 294,00

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

Il lotto non fa parte di alcun condominio.

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Il mapp.618 sub. 3 (A8) ha l'attestato di prestazione energetica cod. identificativo 140760/2023 valido fino al 26/12/2033 – chiave 346f9e183a che identifica l'immobile in classe energetica F.

Il mapp. 618 sub. 7 (A/3) ha l'attestato di prestazione energetica cod. identificativo 140761/2023 valido fino al 26/12/2033 – chiave 3af74d03c0 che identifica l'immobile in classe energetica G.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni esecutati e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà.
Per il calcolo del valore della villa sub. 6, dell'abitazione sub. 7, del magazzino sub. 8 e della tettoia/pergola sub. 9, la scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie. Verranno poi applicate delle decurtazioni ai valori calcolati derivanti dalla necessità di regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli stessi e/o ai costi stimati forfettariamente per la messa in ripristino.
La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona EXTRAURBANA/ZONA RURALE – R1, microzona 0 e definisce per ville/villini in stato di conservazione ottimo un valore minimo di €/mq. 1.200,00 e massimo di €/mq. 1.400,00.
Valutando quindi l'andamento del mercato locale, lo stato di manutenzione della villa e le qualità e tipologia delle finiture, si ritiene equo partire ai fini della valutazione dal valore massimo di €/mq. 1.400,00.

8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

8.3 VALUTAZIONE LOTTO

Per la stima verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA E VALORE DI STIMA

Mapp. 618 sub. 3 – A8 - VILLA

Piano rialzato

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Ingresso/soggiorno mq. 53,87
Salotto mq. 54,37
Cucina mq. 13,78
Veranda mq. 13,15
Disimpegno mq. 4,34
Corridoio mq. 12,56
Guardaroba mq. 16,09
Camera 1 mq. 15,76
Guardaroba mq. 14,37
Camera 2 mq. 20,39
Disimpegno mq. 1,62
Bagno mq. 9,35
Camera 3 mq. 15,92
Bagno mq. 4,60
Bagno mq. 4,83

TOT. SUP. UTILE MQ. 255,00 **TOT. SUP LORDA MQ. 292,00**
Tettoia/portico mq. 22,77
Terrazza mq. 65,09
Poggiolo mq.20,42

Piano terra h. 2,70
Taverna mq. 45,92
Cucina soggiorno mq. 34,08
Veranda mq. 14,41
Disimpegno mq. 3,12
Bagno mq. 4,08
Disbrigo mq. 15,60

TOT. SUP. UTILE MQ.117,17 **TOT. SUP LORDA MQ. 138,00**

Piano terra - Area wellness e accessori h.min. 2,23
Disimpegno mq. 3,35
Guardaroba mq. 13,27
Sgabuzzino mq. 2,86
Locale tecnico mq. 5,07
Area wellness mq. 49,10
Locale piscina interna mq. 60,00

TOT. SUP. UTILE MQ. 133,65 **TOT. SUP LORDA MQ. 179,00**

Piano terra - Vani accessori indiretti
Cantina mq. 9,23

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Vano tecnico mq. 3,54
Vano tecnico mq. 4,46
Locale tecnico mq. 16,71
Disimpegno mq. 5,15
Ripostiglio mq. 6,70
Magazzino mq. 11,04
Loc. tecnico mq. 3,03
Loc. tecnico mq. 4,52

TOT. SUP. UTILE MQ. 64,38 **TOT. SUP LORDA MQ. 75,55**

Calcolo della superficie commerciale sub. 3

- **Villa** mq. 292 + mq. 138 = mq. 430,00 x coeff. 1 = **mq. 430,00**
- **Tettoia/Portico** mq. 22,77x35% = **mq. 7,96**
- **Terrazza** mq. mq. 65,09 = mq. 8,75+mq. 4,00 = **mq. 12,75**
  (35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)
- **Poggiolo** mq. 20,42 x 35% = **mq. 7,14**
- **Area wellness e accessori** = mq. 179,00 x 1 = **mq. 179**
- **Vani accessori indiretti** = mq. 75,55 x 20% = **mq. 15,11**

TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO ARROTONDATO SUB. 3= MQ. 652,00

Mapp. 618 sub. 6 – C/4 -PISCINA

Per quanto riguarda la piscina di mq. 142 e la sua area di pertinenza di circa mq. 300, considerandola parte integrante della villa, la stima della stessa verrà calcolata come percentuale di aumento di valore della villa.

In base ai parametri stabiliti dal D.M 2 agosto 1969, articolo 4, *"una piscina interrata con una superficie di almeno 80 metri quadrati rende automaticamente un'abitazione unifamiliare un bene di lusso".*

Secondo analisi di settore dal punto di vista immobiliare le piscine rappresentano un elemento capace di incrementare il valore di una proprietà da un minimo del 10-11% fino ad un valore del 50% se è di notevoli dimensioni e con finiture di pregio.

Considerando che la piscina in oggetto è interrata, di tipo skimmer, realizzata con materiali di qualità sia per quanto riguarda la vasca, che per quanto riguarda l'area di pertinenza esclusiva (300mq. circa), considerando che sono installati giochi d'acqua, si ritiene che debba essere applicata una percentuale di incremento del valore del 40%, poichè la piscina non è in regola dal punto di vista urbanistico/edilizio e la sua regolarizzazione avrà dei costi ad oggi non quantificabili.

VALORE STIMA VILLA (MAPP. 618 SUB. 3 - A8) – PISCINA ESTERNA (MAPP. 618 SUB. 6 – C4)

- Sup. commerciale CORPO MQ. 652 X €/MQ. 1.400,00 = €. 912.800,00
- + 15% per wellnes/piscina interna = €. 136.920,00

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

- + 40% piscina esterna (C4) = € 419.888,00
- **TOTALE VALORE A8 + C4 = € 1.469.608,00**

Mapp. 618 sub. 7 - A3 – ABITAZIONE/LEGNAIA

Cucina mq. 21,00
Disimpegno mq. 2,07
Camera mq. 14,00
Bagno mq.4,57
Camera mq. 9,33
Bagno mq. 4,17
Lavanderia mq. 14,00

TOT. SUP. UTILE MQ. 69,14 TOT. SUP LORDA MQ. 82,00

Calcolo della superficie commerciale sub. 7

- Abitazione mq. 82,00 x coeff. 1 = mq. 82,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO ARROTONDATO sub. 7= MQ. 82,00

VALORE STIMA ABITAZIONE (MAPP. 618 SUB. 7 – A3)

- Sup. commerciale CORPO MQ. 82,00 X €/MQ. 1.200,00 = €. 98.400,00
- - 50% per messa in ripristino/regolarizzazione edilizia = €. 49.200,00
- **TOTALE VALORE A3 = €. 49.200,00**

Mapp. 618 sub. 8 – C/2 – MAGAZZINI/LEGNAIA

- Sup. magazzini mq. 32,00

Calcolo della superficie commerciale sub. 8

- Magazzini mq. 32,00 x coeff. 1 = mq. 32,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO ARROTONDATO sub. 8= MQ. 32,00

VALORE STIMA MAGAZZINI (MAPP. 618 SUB. 8 – C2)

- Sup. commerciale CORPO MQ. 32,00 X €/MQ. 900,00 = €. 28.800,00
- - 10% per messa in ripristino/regolarizzazione edilizia = €. 2.880,00
- **TOTALE VALORE C2 = €. 25.920,00**

Mapp. 618 sub. 9 – C/7 – TETTOIA / PERGOLA

- Sup. tettoia/pergola mq. 67,00

Calcolo della superficie commerciale sub. 8

- **Tettoia/pergola** mq. 67 x coeff. 1= mq. 67,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO ARROTONDATO sub. 9= MQ. 67,00

VALORE STIMA TETTOIA/POMPEIANA (MAPP. 618 SUB. 9 – C7)

- Sup. commerciale CORPO MQ. 67,00 X €/MQ. 500,00 = €. 33.500,00
- - 10% per messa in ripristino/regolarizzazione edilizia = €. 3.500,00
- **TOTALE VALORE C7 = €. 30.150,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Destinazione d'uso: RESIDENZIALE
Villa con pertinenze [A/8+ C/4]
Abitazione [A/3]
Magazzini [C/2]
Tettoia/pergola [C/7]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Villa (A8) + 15% piscina interna + 40% piscina esterna TOT. VALORE ARROTONDATO	652	€ 1400,00	**€. 912.800,00** + €. 136.920,00 + €. 419.888,00 **= € 1.469.608,00** **= €. 1.500,000,00**
Abitazione (A3) -50% COSTI REGOLARIZZAZIONE TOT. VALORE ARROTONDATO	82,00	€. 1200,00	**€. 98.400,00** - €. 49.200,00 **= €. 50.000,00**
Magazzini (C2) -10% COSTI REGOLARIZZAZIONE TOT. VALORE ARROTONDATO	32,00	€. 900,00	**€. 28.800,00** - €. 25.920,00 **= €. 26.000,00**
Tettoia/posti auto (C7) - 10% COSTI REGOLARIZZAZIONE TOT. VALORE ARROTONDATO	67,00	€. 500,00	**€. 33.500,00** - €. 3.500,00 **= €. 30.000,00**
TOT VALORE LOTTO			**€.1.606.000,00**

Valore Lotto €. 1.606.000,00
Valore del corpo al netto delle decurtazioni €. 1.527.865,70
Valore del corpo arrotondato nello stato di LIBERO € 1.600.000,00

8.4 Adeguamento e correzioni della stima
Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 80.000,00

Giudizio di comoda divisibilità
Il lotto di vendita non è comodamente divisibile in quanto in area agricola ci deve essere una unica abitazione principale.

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LOTTO UNICO

Tipologia	Costo
Ipoteca GIUDIZIALE	€ 7.840,30
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 8.134.30

8.5 Prezzo base del LOTTO
Valore del corpo al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova ARROTONDATO **€. 1.530.000,00**

Valore del LOTTO
nello stato di "LIBERO" **€. 1.600,000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile

Il mapp.618 sub. 3 (A8) ha l'attestato di prestazione energetica cod. identificativo 140760/2023 valido fino al 26/12/2033 – chiave 346f9e183a che identifica l'immobile in classe energetica F.

Il mapp. 618 sub. 7 (A/3) ha l'attestato di prestazione energetica cod. identificativo 140761/2023 valido fino al 26/12/2033 – chiave 3af74d03c0 che identifica l'immobile in classe energetica G.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO UNICO	€. 1.530.000,00

Giudizio di comoda divisibilità

Il lotto non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736

1.1 allegato Certificazione notarile

1.2 allegato Ispezione ipotecaria al 30.03.2025

1.3 allegato Atto di destinazione 10-06-2014

1.4 allegato Atto di destinazione 01-08-2014

1.5 allegato Atto di destinazione 20-11-2014

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI

2.1 allegato Certificato di residenza-stato famiglia

2.2 allegato Estratto per riassunto certificato matrimonio

2.3 allegato Codice Fiscale

3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI

3.1 allegato Estratto mappa catastale

3.2 allegato Elaborato planimetrico

3.3 allegato Visura catastale

3.5 allegato Planimetria catastale fg. 16 mapp. 618 sub.3 (A8)

3.6 allegato Planimetria catastale fg. 16 mapp. 618 sub.6 (C4)

3.7 allegato Planimetria catastale fg. 16 mapp. 618 sub.7 (A3)

3.8 allegato Planimetria catastale fg. 16 mapp. 618 sub.8 (C2)

3.9 allegato Planimetria catastale fg. 16 mapp. 618 sub.9 (C7)

4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.1 allegato L.E 215-243_1971_Abitabilità 11_1973

4.2 allegato Condono L.47_1985 - n. 0011080/1997

4.3 allegato Condono L.724-1994_conc.4590_2000

4.4 allegato DIA 20.09.2002

4.5 allegato DIA 12.01.2007

4.6 allegato DIA 26.03.2010_Abitabilità 042_2013

8. QUESITO - LA VALUTAZIONE DEL BENE

8.1 allegato Attestato prestazione energetica sub.3 – A8

8.2 allegato Attestato prestazione energetica sub.7 – A3

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b144fd59df6c1309b8d736

10.1 allegato Atto di compravendita 21/09/1992 rep. 65108 N.RI 20039/14447

10.2 allegato Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita.
La vendita è soggetta ad imposta di registro e il lotto non è un bene strumentale di alcuna azienda.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO	**Lotto UNICO**
Diritto reale staggito e Quota proprietà	nato a il · Diritto di: proprietà.
Identificativo catastale	*__Fg. 16 mapp. 618 sub. 3, cat. A/8__, cl.2, 24,5 vani, tot. sup. mq. 675, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 658 – rendita € 3.542,89, piano terra e primo; * __Fg. 16 mapp. 618 sub. 6, cat. C/4__, cl.U, mq. 143, sup. tot. 173 – rendita € 162,48, piano terra; * __Fg. 16 mapp. 618 sub. 7, cat. A/3__, cl.1, 4,5 vani, tot. sup. mq. 71, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 71 – rendita € 158,04, piano terra; * __Fg. 16 mapp. 618 sub. 8, cat. C/2__, cl.10, mq. 32, tot. sup. mq. 35 – rendita € 36,36, piano terra; *Fg. 16 mapp. 618 sub. 9, cat. C/7, cl.U, mq. 66, tot. sup. mq. 67 – rendita € 21,81, piano terra; *Fg. 16 mapp. 618 sub. 4 – B.C.N.C
VALORE DI STIMA LOTTO	**€. 1.530.000,00**
VALORE DI STIMA DEL LOTTO "LIBERO"	**Valore di stima definitivo: € 1.600.000,00 (= unmilioneseicentoamila/00)**

Venezia lì 06/04/2025

L'esperto stimatore
Arch. Francesca Artico

ORDINE ARCHITETTI VENEZIA n. 2247 architetto FRANCESCA ARTICO

Firmato Da: FRANCESCA ARTICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11304be7183b14fd59df6c1309b8d736