

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Prima Sezione Civile
Esecuzione Immobiliare n. 92 / 2025

promossa da
AMCO – Asset Management Company S.p.A.
e per essa FININT REVALUE S.p.A.
con l'Avv. Prof. Marco TICOZZI

con l'intervento di
Agenzia delle entrate – Riscossione

contro

Esecuzione Immobiliare n. **92 / 2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20 Gennaio 2026**

Giudice delle Esecuzioni

Custode dei beni: **Dott. Alberto ZANESSI**



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Lotto unico

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un negozio al piano terra, costituito da un unico vano con servizio igienico, in mediocre stato di conservazione, sito nell'Isola della Giudecca, Fondamenta San Giacomo n. 188, a circa 50 metri dalla Basilica del Redentore.

20 Dicembre 2025

Perito estimatore: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Gall. Progresso n. 5 – 30027 - San Donà di Piave
Telefono: 0421.332720
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

SCHEMA RIASSUNTIVA

Lotto unico: Negozio di 26 mq (superficie catastale).

1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati

➤ - ISCRIZIONI

- In data **15.09.2016** ai nn. **R.G. 29494** e **R.P. 5267** – **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** per la complessiva somma di Euro 646.005,94 (Capitale Euro 323.002,97), Atto datato 12.09.2016 rep. n. 1037/11916 dell'Equitalia Servizi di riscossione S.p.A., a favore di Equitalia Servizi di riscossione S.p.A. – Codice Fiscale 13756881002 - con sede a Roma (RM) e domicilio ipotecario eletto in Via Torino 180 a Venezia (VE), contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- In data **06.05.2009** ai nn. **R.G. 15283** e **r.p. 3269** – **Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01** per la complessiva somma di Euro 69.497,50 (Capitale Euro 34.748,75), Atto amministrativo datato 23.04.2009 rep. n. 113083/119 dell'Equitalia Polis S.p.A., a favore di Equitalia Polis S.p.A. – Codice Fiscale 07843060638 – con sede a Napoli (NA) e domicilio ipotecario eletto in Via Torino 180 a Venezia (VE), contro la [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà

- In data **31.07.2007** ai nn. **R.G. 32489** e **R.P. 8497** – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 75.000,00 (Capitale Euro 50.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 11.07.2007 rep. n. 23016/4457 del Notaio Lucia Tiralosi, a favore della Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni – con sede in Vicenza (VI) – Via Battaglione Framarin 18 – Codice Fiscale 00204010243, contro la [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

➤ TRASCRIZIONI

- In data **20.05.2025** ai nn. **R.G. 17133** e **R.P. 12589** – **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario datato 19.04.2025 rep. n. 2556 dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. – con sede a Napoli (NA) – Codice Fiscale 05828330638, contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

2) Indicazione se i beni sono pignorati per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari

Quota pignorata: Quota di 1/1 della piena proprietà

Comproprietari: Nessuno

3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati

Comune di Venezia – Isola della Giudecca, Fondamenta San Giacomo n. 188, a circa 50 metri dalla Basilica del Redentore.

4) Indicazione del prezzo di stima

- Valore commerciale attribuito al Lotto unico:

Superficie commerciale vendibile = mq 26

Valore commerciale: mq 26 x €/mq 1.800,00 = Euro 46.800,00

- a detrarre (detrazioni/decurtazioni):

* decurtazione del 5% (Euro 2.340,00) = Euro - 2.340,00

* costi per variazione catastale Euro - 700,00

* costi per pratica edilizia e richiesta di Agibilità Euro - 5.000,00

* costo per redazione dell'Attestazione di Prest. Energet. Euro - 150,00

Restano Euro 38.610,00

**Valore finale arrotondato del Lotto,
al netto delle detrazioni/decurtazioni e**

**nello stato di fatto in cui si trova
(euro-trentanovemila/00)**

Euro 39.000,00

Sommario

3

1. Generalità della società esecutata	Pg 08
2. Individuazione del bene	Pg 09
3. Identificazione catastale del bene	Pg 09
4. Confini	Pg 10
5. Regolarità edilizia	Pg 10
6. Destinazione urbanistica	Pg 12
7. Atti di provenienza	Pg 15
8. Stato di possesso	Pg 16
9. Formalità pregiudizievoli	Pg 17
10. Descrizione del bene	Pg 18
11. Consistenza del bene	Pg 20
12. Giudizio di stima	Pg 20
13. Valutazione della sola quota indivisa e giudizio di comoda divisibilità	Pg 25
14. Attestazione di prestazione energetica	Pg 25
15. Elenco allegati	Pg 25
16. Regime fiscale della cessione	Pg. 26
17. Schema identificativo dell'immobile da porre all'asta	Pg. 26

PREMESSA

* In data 16.07.2025 l'Illustrissimo Signor Giudice Dott.ssa Sara Pitinari ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe;

* in data 17.07.2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;

* in data 17.07.2025 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato **A1**;

* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Venezia (VE), e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare l'immobile oggetto di stima;

* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

QUESITI

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.

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 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;**
- 8 bis. - 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 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai

sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata. L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem. Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

RIASSUNTO PERIZIA

➤ Lotto Unico

Negoziato di 26 mq catastali, in Comune di Venezia (VE), Isola della Giudecca, Fondamenta di San Giacomo n. 188, a circa 50 metri dalla Basilica del Redentore;

Identificazione catastale dell'immobile

Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Servizi Catastali –

Comune di Venezia (Codice: L736) -

Catasto Fabbricati – Isola Giudecca n. 188 -

Foglio 18 – Mappale 338 – zona censuaria 3 -

* **Subalterno 7, Categoria C1** (negoziato), Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 26 mq, piani Terra, Rendita Catastale Euro 345,41.

Quota pignorata e tipologia del diritto

* Quota di 1/1 della piena proprietà

Eventuali comproprietari

Nessuno.

Gravami e Oneri

ISCRIZIONI

- **In data 15.09.2016 ai nn. R.G. 29494 e R.P. 5267 – Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** per la complessiva somma di Euro 646.005,94 (Capitale Euro 323.002,97), Atto datato 12.09.2016 rep. n. 1037/11916 dell'Equitalia Servizi di riscossione S.p.A., a favore di Equitalia Servizi di riscossione S.p.A. – Codice Fiscale 13756881002 - con sede a Roma (RM) e domicilio ipotecario eletto in Via Torino 180 a Venezia (VE), contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- **In data 06.05.2009 ai nn. R.G. 15283 E r.p. 3269 – Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01** per la complessiva somma di Euro 69.497,50 (Capitale Euro 34.748,75), Atto amministrativo datato

23.04.2009 rep. n. 113083/119 dell'Equitalia Polis S.p.A., a favore di Equitalia Polis S.p.A. – Codice Fiscale 07843060638 – con sede a Napoli (NA) e domicilio ipotecario eletto in Via Torino 180 a Venezia (VE), contro la [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà

- **In data 31.07.2007 ai nn. R.G. 32489 e R.P. 8497 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 75.000,00 (Capitale Euro 50.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, [REDACTED]

[REDACTED] a favore della Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni – con sede in Vicenza (VI) – Via Battaglione Framarin 18 – Codice Fiscale 00204010243, contro la [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

TRASCRIZIONI

- **In data 20.05.2025 ai nn. R.G. 17133 e R.P. 12589 – Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario datato 19.04.2025 rep. n. 2556 dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. – con sede a Napoli (NA) – Codice Fiscale 05828330638, contro [REDACTED]

relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Indicazione del prezzo di stima

- Valore commerciale attribuito al Lotto unico:

Superficie commerciale vendibile = mq 26

Valore commerciale: mq 26 x €/mq 1.800,00 = Euro 46.800,00

- a detrarre (detrazioni/decurtazioni):

* decurtazione del 5% (Euro 2.340,00) = Euro - 2.340,00

* costi per variazione catastale Euro - 700,00

* costi per pratica edilizia e richiesta di Agibilità Euro - 5.000,00

* costo per redazione dell'Attestazione di Prest. Energet. Euro - 150,00

Restano Euro 38.610,00

**Valore finale arrotondato del Lotto,
al netto delle detrazioni/decurtazioni e
nello stato di fatto in cui si trova
(euro-trentanovemila/00)**

Euro **39.000,00**

**Immobile in Comune di Venezia (VE)
Isola della Giudecca – Fondamenta San Giacomo n. 188**

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un negozio al piano terra, costituito da un unico vano con servizio igienico, in mediocre stato di conservazione, sito in Comune di Venezia (VE), Isola della Giudecca, Fondamenta di San Giacomo n. 188, a circa 50 metri dalla Basilica del Redentore.

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

Documentazione ex art. 567 c.p.c.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata incompleta nella parte riguardante il Catasto, tuttavia il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione ed ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l'Agenzia del Territorio mediante richiesta della planimetria catastale.

NOTA del perito stimatore

8

Lo scrivente, letta la Certificazione Notarile (presente nel fascicolo telematico della procedura) datata 20.05.2025, redatta dal Notaio [REDACTED] di Santa [REDACTED] e visto che il [REDACTED] della [REDACTED] come da certificato rilasciato dal Comune di [REDACTED] qui in allegato A1-2, ritiene opportuno che venga effettuata da parte di un Notaio la verifica della continuità delle trascrizioni, al fine di poter procedere all'eventuale vendita dell'immobile oggetto della presente stima.

1) Generalità della società esecutata

- [REDACTED]

e grafica molto scadente, di seguito si riportano le difformità riscontrate in sede di sopralluogo eseguito in data 19.09.2025 congiuntamente al custode Dott. Alberto Zanessi. Lo scrivente ha verificato la consistenza e la distribuzione interna del vano, constatando che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi, in quanto:

- non sono decifrabili le aperture vetrate e la porta d'ingresso al negozio sul lato della Fondamenta "della Croce", attualmente rinominata Fondamenta "San Giacomo";
- non sono riportati né il servizio igienico né l'antibagno;
- l'altezza interna indicata nella planimetria è di m 2,95, in realtà è di m 2,90, discrepanza che rientra nella tolleranza del 2%.

Complessivamente, per quanto sopra, non sussiste la conformità catastale, pertanto si quantifica un costo di circa Euro 700,00 (settecento) per la redazione dell'aggiornamento della planimetria; tale importo verrà detratto dal valore di stima.

4) Confini

Con riferimento alla planimetria catastale l'immobile confina:

- a Nord con Fondamenta San Giacomo;
- a Est, a Sud e a Ovest con beni immobili di altra proprietà.

5) Regolarità edilizia

Relativamente all'unità immobiliare in esame, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

A) presso l'Archivio Generale di Venezia – Sestiere Castello - Campo de la Celestia

A1) – Richiesta in data 10.01.1953 per ridurre il foro finestra a foro porta e rialzare le due porte esistenti dello stabile come da "progettini" allegati e relative foto, si veda all. **C-0**.

B) presso l'Archivio Generale di Venezia – Mestre – Via Pertini

B1) – Richiesta di cambio di destinazione d'uso da negozio a ufficio, presentata in Comune di Venezia in data 09.06.1989 al n. 89.020289 e protocollata in data 13.06.1989 al n. 2627/89, a nome della

si veda allegato **C1**.

B2) – Richiesta di cambio d’uso da negozio a ufficio, presentata alla Soprintendenza di Venezia il data 12.08.1989 al n. 8289, sulla quale successivamente è stato apposto il Nulla Osta dal medesimo Ente in data 20.12.1989 con nota n. 8289; si veda allegato **C2**.

B3) – Parere favorevole all’esecuzione dei lavori, come sopra richiesti, rilasciato dalla Soprintendenza in data 20.12.1989 con prot. n. 8289; si veda allegato **C3**.

B4) – Richiesta di parere al Consiglio di Quartiere “Giudecca Sacca Fisola” per il cambio di destinazione; si veda allegato **C4**. Si segnala che dal Consiglio di Quartiere non è mai stato espresso il parere di cui sopra.

B5) – Concessione Edilizia del 19.05.1990 prot. gen. n. 20289 – pratica n. 2627/89, a nome della [REDACTED] per l’esecuzione dei lavori di cambio d’uso con opere da commercio a direzionale. Su tale documento è apposto il timbro con scritto “Scaduta non ritirata”; si veda allegato **C5**.

B6) In data 02.11.1990 con prot. n. 90.VE.126166, la [REDACTED] presenta presso il Comune di Venezia la richiesta di rinnovo della Concessione prot. n. 20289/2627/89 per l’esecuzione dei lavori di cambio d’uso con opere da commercio a direzionale; si veda allegato **C5-1**.

B7) – In data 10.04.1991 viene rilasciata dal Comune di Venezia, l’autorizzazione prot. n. 90/12176 – prot. gen. n. 90/126166, comprensiva di elaborato grafico, per eseguire i seguenti lavori:

- rifacimento pavimenti, intonaci interni, rivestimenti, soffitti, rinnovo impianti elettrico idrico sanitario;

- realizzazione dei servizi igienici con cambio d’uso da commercio a direzionale;

si evidenzia che nell’autorizzazione vengono poste alcune conclusioni:

- il sopraluce di porta sia apribile;

- gli impianti elettrici ed a gas siano adeguati alle norme C.E.I. e UNI-C.I.G.;

si veda allegato **C6**.

B8) – Comunicazione di inizio lavori presentata in data 21.10.1991 al n. 91.VE.128375 e protocollata il 05.11.1991 al n. 12639, si veda allegato **C7**.

Conformità edilizia

Dal rilievo eseguito dell'unità immobiliare in esame e dal confronto con l'autorizzazione depositata in data 19.05.1990 prot. n. 20289/2627/89, lo stato dei luoghi complessivamente risulta conforme a quanto autorizzato, fatta eccezione per:

- sopraluce apribile (non realizzato in quanto la porta d'ingresso è a tutta altezza m 2,90);
- rialzo del pavimento di 20 cm, in quanto l'altezza dell'immobile è rimasta di 2,90 m;
- impianto di riscaldamento – idrico sanitario (in sede di sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di termosifoni e caldaia).

L'impianto elettrico esiste, ma non è adeguato alle nuove normative.

Dal momento che i lavori non sono stati realizzati interamente, la pratica edilizia non è completa, mancando la dichiarazione di fine lavori, la variazione catastale da Categoria C/1 a Categoria A/10; la richiesta di Agibilità.

Ai fini del completamento della pratica edilizia è necessario presentare: una nuova istanza di completamento opere, una variazione catastale, le certificazioni degli impianti. Va inoltre compiuta una verifica dell'esistenza dell'autorizzazione allo scarico della fossa settica.

Si quantifica un costo di circa Euro 5.000,00 (cinquemila) per le spese tecniche e amministrative. Tale importo sarà detratto dal presente valore di stima.

6) Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente, P.R.G. - Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Venezia classifica il Mappale 338 come Unità di Spazio tipo *pt : Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata (tipo pt)*

Trasformazioni fisiche - Norme Tecniche di Attuazione –

Definizioni

*L'intera città antica è suddivisa in **unità di spazio**, individuate e perimetrare nelle tavole B1 da 1 a 53, sul presupposto della distinta individualità e dell'omogeneità dei caratteri storici, architettonici e ambientali che connotano ciascuna di dette unità.*

SCHEDA 8

Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata (tipo pt).

Parte I – Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata si intende l'unità di cui è certa la caratterizzazione preottocentesca, data dal sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto e dal permanere di elementi originari planimetrici e di prospetto, ma è incerta, per le trasformazioni subite, l'appartenenza a un tipo specifico fra quelli precedentemente individuati.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

(1) L'accertamento dello stato di alterazione dell'edificio - reversibile o irreversibile – Secondo la procedura dell'art. 4 delle NTA, comprenderà l'individuazione (almeno attendibile) della categoria tipologica preottocentesca originaria, se riconoscibile.

(2) Fatto questo, valgono le indicazioni per le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili spettanti a quella categoria.

(3) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, in coerenza con il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle parziali trasformazioni intervenute, nel rispetto, in questo secondo caso, delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche dettate per i tipi preottocenteschi ai quali si intende ricondurre l'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

(3) Fino all'accertamento dello stato di alterazione sono consentiti esclusivamente Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

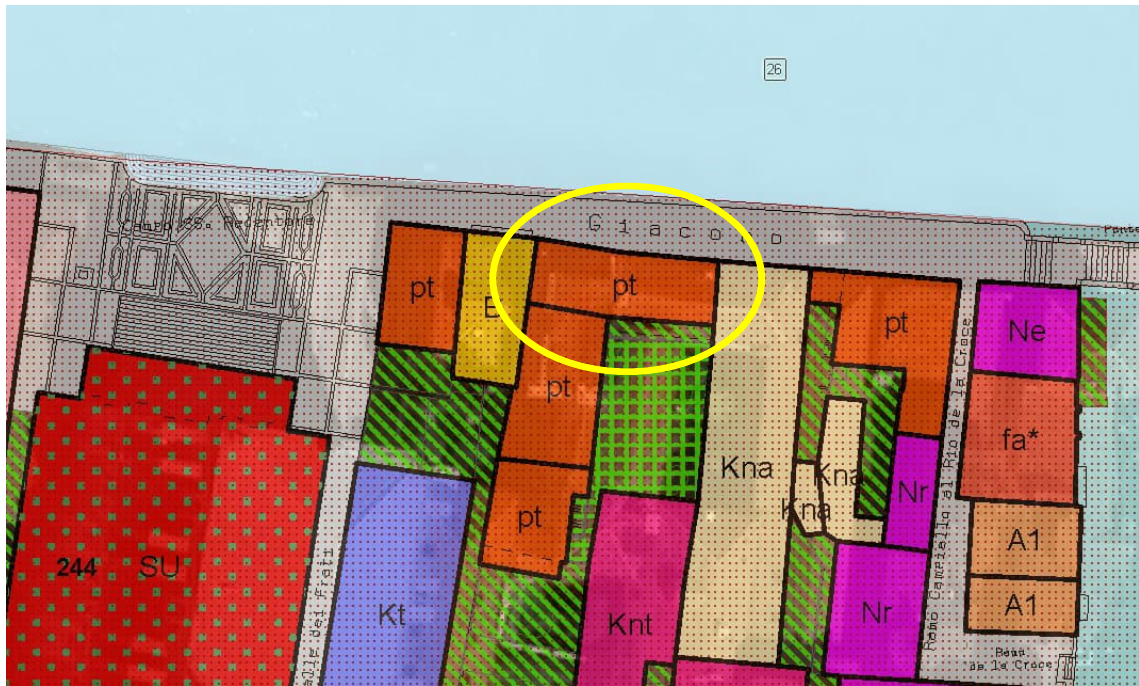
(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive;

(2) Al piano terra, ed a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi, uffici privati, attrezzature associative;

(3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile

superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo; uffici aperti al pubblico; attrezzature per l'istruzione.

UNITÀ EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE TIPO pt



Stralcio del P.R.G. con evidenziata l'Unità di Spazio Tipo pt

Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata si intende l'unità di cui è certa la caratterizzazione preottocentesca, data dal sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto e dal permanere di elementi originari planimetrici e di prospetto, ma è incerta, per le trasformazioni subite, l'appartenenza a un tipo specifico fra quelli precedentemente individuati.

In allegato **D1** si riportano lo stralcio del P.R.G. / Piano degli Interventi e la Scheda n. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione.

7) Atti di provenienza

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti notarili:

* **Atto di mutamento di denominazione sociale e trasferimento datato 08.11.2010 rep. n. 90724 e racc. n. 24359 del Notaio [REDACTED] di Mestre, mediante il quale è stata modificata la denominazione [REDACTED] a [REDACTED] inoltre, con il medesimo, è stata trasferita la sede da [REDACTED]**

* **Atto di Risoluzione contratto di affitto datato 21.06.2010 rep. n. 90238 e racc. n. 24022 del Notaio [REDACTED] di Mestre, con il quale la [REDACTED] restituisce alla [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] l'azienda consistente nel complesso aziendale di beni organizzati per l'attività turistica di trasporto persone, concessale in affitto con atto autentificato nelle firme del Notaio [REDACTED] datato 27.12.2006 rep. n. 94738 (di seguito riportato), registrato a Venezia 1 il 08.01.2007 al n. 70 serie 2 Atti Pubblici.**

* **Contratto di affitto d'azienda datato 27.12.2006 rep. n. 94738 del Notaio [REDACTED] di Venezia, registrato a Venezia il 08.01.2007 al n. 70 Serie Atti Privati e non trascritto alla Conservatoria, mediante il quale [REDACTED] ha concesso in affitto d'azienda alla [REDACTED] l'attività commerciale costituita dall'attività turistica di trasporto persone; a miglior chiarimento si riporta in allegato E1 la copia del documento**

* **Atto di compravendita datato 27.12.2006 rep. n. 94737 e racc. n. 20088 del Notaio [REDACTED] di Venezia, registrato a Venezia il 11.01.2007 al n. 121 Serie 1T Atti Pubblici e trascritto a Venezia in data 12.01.2007 ai nn. R.G. 1628 e R.P. 1066, mediante il quale [REDACTED]**

██████████” in sigla ██████████ ha venduto alla società ██████████ l'unità immobiliare costituita da negozio al piano terra facente parte del fabbricato sito in Comune di Venezia, alla Giudecca n. 188. Detto immobile era così identificato: Catasto Fabbricati - Comune e Sezione di Venezia – zona censuaria 3 – Foglio 18 – Mappale 338 – Subalterno 7, Categoria C/1.

Nel suddetto atto viene riportato che nella compravendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale come per legge.

In allegato **E2** si riporta la copia del documento.

* **Atto di compravendita datato 25.01.1989 rep. n. 14382/5059 del Notaio ██████████** ██████████ di Venezia, registrato a Venezia il 13.02.1989 al n. 293 e trascritto a Venezia in data 13.12.1989 ai nn. R.G. 3283 e R.P. 2403, mediante il quale la ██████████ ██████████ ha acquistato un locale ad uso negozio in piano terra compreso nel fabbricato sito in Comune di Venezia, alla Giudecca, 188. Detto immobile era così identificato: N.C.E.U. – Partita 31902 Sezione VE - Foglio 18 – Mappale 338, Subalterno 7, zona censuaria 3, Categoria C/1, Classe 4, di mq 22.

In allegato **E3** si riporta la copia del documento.

* **Atto di compravendita datato 19.04.1971 rep. n. 10417 del Notaio ██████████** ██████████ di San Donà di Piave (VE), registrato a San Donà di Piave il 03.05.1971 al n. 933 vol. 44 atti pubb. e trascritto a Venezia in data 12.05.1971 ai nn. R.G. 6580 e R.P. 5696.

8) Stato di possesso

L'immobile non risulta occupato ed è libero da cose.

Non sono stati reperiti contratti di affitto / locazione.

9) Formalità pregiudizievoli

Presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha potuto riscontrare quanto segue:

ISCRIZIONI

- In data **15.09.2016** ai nn. **R.G. 29494** e **R.P. 5267** – **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** per la complessiva somma di Euro 646.005,94 (Capitale Euro 323.002,97), Atto datato 12.09.2016 rep. n. 1037/11916 dell'Equitalia Servizi di riscossione S.p.A., a favore di Equitalia Servizi di riscossione S.p.A. – Codice Fiscale 13756881002 - con sede a Roma (RM) e domicilio ipotecario eletto in Via Torino 180 a Venezia (VE), contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Spese per cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 294,00

In allegato **F1** si riporta la Nota di Iscrizione.

- In data **06.05.2009** ai nn. **R.G. 15283** e **r.p. 3269** – **Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01** per la complessiva somma di Euro 69.497,50 (Capitale Euro 34.748,75), Atto amministrativo datato 23.04.2009 rep. n. 113083/119 dell'Equitalia Polis S.p.A., a favore di Equitalia Polis S.p.A. – Codice Fiscale 07843060638 – con sede a Napoli (NA) e domicilio ipotecario eletto in Via Torino 180 a Venezia (VE), contro la [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà

Spese per cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 294,00

In allegato **F2** si riporta la Nota di Iscrizione.

- In data **31.07.2007** ai nn. **R.G. 32489** e **R.P. 8497** – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 75.000,00 (Capitale Euro 50.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 11.07.2007 rep. n. 23016/4457 del Notaio [REDACTED], a favore della Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni – con sede in Vicenza (VI) – Via Battaglione Framarin 18 – Codice Fiscale 00204010243, contro la [REDACTED]

relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

In allegato **F3** si riporta la Nota di Iscrizione.

TRASCRIZIONI

- In data 20.05.2025 ai nn. R.G. 17133 e R.P. 12589 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 19.04.2025 rep. n. 2556 dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. – con sede a Napoli (NA) – Codice Fiscale 05828330638, contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà

Spese per cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 294,00

In allegato **F4** si riporta la Nota di Trascrizione.

10) Descrizione del bene

L'immobile è ubicato in Comune di Venezia, Isola della Giudecca, Fondamenta di San Giacomo n. 188, a circa 50 metri dalla Basilica del Redentore, importante edificio religioso di Venezia progettato dal famoso Architetto Andrea Palladio nel 1577. All'interno sono presenti opere di Tintoretto, Paolo Veronese, Jacopo Palma il Giovane, Francesco Bassano, Alvise Vivarini e Pietro Della Vecchia. È tradizionalmente il fulcro della grande festa del Redentore, celebrata la terza domenica di luglio a memoria del pericolo scampato dell'epidemia di peste che colpì la città nel 1575. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale (negozi) consta di un unico vano nel quale è stato inserito un servizio igienico con antibagno. L'unità immobiliare fa parte di un più ampio edificio di complessivi tre piani fuori terra, ha ingresso direttamente dalla Fondamenta di San Giacomo, sulla quale si apre un'ampia vetrina e l'ingresso al locale. I serramenti sono in alluminio anodizzato bronzo tipico degli anni 70 / 80 e il vetro è di tipo monolitico e non conforme alla nuova normativa di sicurezza.

A protezione esterna si trova una serranda in ferro che, a causa della vetustà e l'ambiente marino aggressivo, è molto deteriorata, della quale, a parere dello scrivente, è consigliabile, alla parte acquirente, la completa sostituzione con nuova tipologia in

acciaio inox, come quella del locale adiacente. La superficie catastale complessiva è di mq 26.

L'interno del negozio manifesta uno scadente stato di manutenzione, dovuto al fatto che da molto tempo non risulta utilizzato e l'umidità di risalita ha deteriorato porzioni di intonaco / tinteggiatura. La fornitura elettrica è ancora attiva e all'interno del bagno è installato il contatore Enel. L'impianto idrico-sanitario è presente con scaldia acqua elettrico. La funzionalità di tali impianti non è stata verificata dallo scrivente e pertanto dovranno essere adeguatamente ispezionati da personale abilitato al fine di determinare la corretta situazione dello stato di fatto / la funzionalità / la conservazione e manutenzione.

L'immobile è stato costruito in data incerta, ma dalla documentazione storica reperita presso l'Archivio Generale i primi documenti edilizi relativi a modifiche del negozio risalgono al 1953 con l'ampliamento dei fori finestra in vetrina e con ingresso nella facciata che prospetta sul canale; si veda a tal proposito allegato **C-0**.

Nel 1991 sono stati eseguiti lavori di rifacimento delle finiture interne e sono stati realizzati servizio igienico, rifacimento pavimenti, intonaci interni, rivestimenti, soffitti, ecc..

19



L'edificio cui appartiene l'immobile fa parte, presenta fondazioni tipiche della città storica di Venezia; struttura con muratura portante in mattoni pieni di laterizio

intonacato; solai in legno; copertura a falde con manto in coppi; serramenti di legno con vetro semplice e protezione esterna con scuri in legno verniciato;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio stato costruito in data incerta, non è dotato di certificato di abitabilità / agibilità, come tantissimi immobili a Venezia; consta delle seguenti caratteristiche: la struttura portante è costituita in mattoni di laterizio intonacato a cocchiopesto (malta composta da grassello di calce, mattoni macinati e sabbia); le fondazioni sono palificate, come tutti gli edifici della città antica. La vetrina e la porta d'ingresso sono da sostituire con serramenti secondo i recenti standard normativi.

A miglior chiarimento di quanto sin qui descritto si rinvia alla documentazione fotografica in allegato **L1**.

11) Consistenza del bene

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per il computo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature.

Per il calcolo della superficie commerciale, si utilizza il parametro “Superficie catastale” pari a mq 26.

12) Giudizio di stima

CRITERI DI STIMA

In considerazione dello scopo della stima e delle caratteristiche del bene, si ritiene di dover adottare, nel novero dei metodi e criteri estimali, il metodo così detto “sintetico-comparativo”. Tale procedimento consiste nell'individuare i prezzi d'immobili comparabili a quello in esame (negoziato), così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, l'immobile da stimare. Le indagini di mercato sono

state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

A) - Indagini INDIRETTE

Le indagini indirette sono individuate, come è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

I) Valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate

Nel predetto Osservatorio, nel Semestre 1/2025, Provincia: Venezia; Comune: Venezia;

Fascia/zona: Centrale / Dorsoduro / Est

Codice di zona B23; Microzona: 2

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale;

vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo ottimo, i seguenti valori unitari per Negozi con Categoria C/1:

▶ Negozi - Stato Conservativo - Ottimo

Valore Min. €/mq **6.500,00** Max. €/mq **9.000,00**

▶ Negozi - Stato Conservativo - Normale:

Valore Min. €/mq **3.500,00** Max. €/mq **6.500,00**

si veda allegato **G1**.

II) Valori rilevati su “Borsinoimmobiliare.it”

Per il Comune di Venezia (VE) Isola della Giudecca - in zona Dorsoduro Est - i valori statistici per Negozi categoria C/1 in normali condizioni di manutenzione e stato conservativo buono, vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

► Negozi – unità immobiliare a uso commerciale

Minimo €/mq **2.415,00** – Medio €/mq **3.043,00** – Massimo €/mq **3.670,00**

si veda allegato **G2**.

B) - Indagini DIRETTE

Le indagini dirette sono state svolte acquisendo atti di compravendita relativi a immobili simili (per Categoria Catastale C/1) presenti nelle immediate vicinanze, inoltre sono stati poi sentiti agenti immobiliari e professionisti del settore per acquisire le singole opinioni di valore per beni simili (negozi) a quello in oggetto. Dalle analisi espletate sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

❖ 1) Atto di Compravendita R.P. n.d. Anno 2023 – Luglio

Indirizzo: Giudecca – Calle Stretta Ferrando n. 356
Superficie Commerciale: mq 39,10
Prezzo: € 80.000,00
Prezzo medio: €/mq 2.046,04
Dati Catasto: Foglio 18 – Mappale 199 – Categoria **C/1**

In allegato **H1** si riporta la visura con i dati della compravendita.

❖ 2) Atto di Compravendita R.P. n.d. Anno 2023 – Maggio

Indirizzo: Giudecca – Calle Michelangelo n. 264
Superficie Commerciale: mq 70,15
Prezzo: € 90.000,00
Prezzo medio: €/mq 1.282,97
Dati Catasto: Foglio 19 – Mappale 264 – Categoria **C/1**

In allegato **H2** si riporta la visura con i dati della compravendita.

❖ 3) Atto di Compravendita R.P. n. 015918 Anno 2019 – Giugno

Indirizzo: Giudecca Calle delle Cape n. 869
Superficie Commerciale: mq 25,30
Prezzo: € 51.000,00
Prezzo medio: €/mq 2.015,81

Dati Catasto: Foglio 18 – Mappale 535 – Categoria C/1

In allegato **H3** si riporta la visura con i dati della compravendita.

❖ **4) Atto di Compravendita R.P. n. 015917 Anno 2019 – Giugno**

Indirizzo: Calle del Forno n. 4242

Superficie Commerciale: mq 23,00

Prezzo: € 24.375,00

Prezzo medio: €/mq 1.059,78

Dati Catasto: Foglio 18 – Mappale 332 – Categoria C/1

In allegato **H4** si riporta la visura con i dati della compravendita.

Di seguito si riporta in forma tabellare i dati sopra citati

RIEPILOGO ATTI COMPRAVENDITE NEGOZI					
n°	Via	Sup. mq	Prezzo €	€/mq	Allegato
1	Calle Stretta Ferrando n. 356	39,10	80.000,00	2.046,04	H1
2	Calle Michelangelo n. 53	70,15	90.000,00	1.282,97	H2
3	Calle delle Cape n. 869	25,30	51.000,00	2.015,51	H3
4	Calle delle Cape n. 867	23,00	24.375,00	1.059,78	H4
Somme		157,55	245.375,00	-	-
Valore medio (€ 245.375,00 : 157,55 mq) =				1.557,44	-

23

Precisazioni

Dai valori rilevati negli atti di compravendita di negozi presenti nelle immediate vicinanze del bene da stimare, si estrapola il seguente valore medio:

Euro 245.375,00 : mq 157,55 = €/mq 1.557,44

Valore arrotondato **Prezzo €/mq 1.600,00**

DETERMINAZIONI DI SINTESI

Di seguito si riportano in sintesi i dati salienti relativi dalle indagini svolte, evidenziando il più probabile valore medio di mercato compatibile con i beni da stimare.

1) Indagini INDIRETTE

Agenzia delle Entrate – OMI

A) – Negozio (commerciale) **Valore Min. € 3.500,00**
Valore Max € 6.500,00

Borsino Immobiliare

B) – Negozi – unità immobiliari a uso commerciale
Valore Medio € 3.043,00

2) Indagini DIRETTE

Atti di Compravendita

C) – Negozi (commerciale) **Valore Medio € 1.600,00**

STIMA DELL'IMMOBILE

Dall'analisi dei valori sopra esposti, utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, che possono risultare discriminanti, distinte in fattori esterni e fattori specifici:

Fattori esterni:

- ubicazione nell'Isola della Giudecca in Fondamenta San Giacomo, zona poco interessata dal flusso turistico di massa;
- ubicazione su Fondamenta fronte canale;
- sistema viario di comunicazione;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia;
- livello di appetibilità del bene.

Fattori specifici:

- dimensione, forma ed estensione dell'immobile in esame;
- vetustà dell'immobile;
- mediocre stato di conservazione;

- destinazione d'uso;
- dotazione di impianti da sottoporre a verifica / conformità.

Sulla base delle indagini svolte, analizzati i dati acquisiti, in considerazione delle caratteristiche del bene in esame e dei valori sopra esposti, lo scrivente ritiene di poter assumere come i più probabili valori di mercato i seguenti parametri:

- **NEGOZI €/mq 1.800,00**

Di seguito si individua il valore di stima dell'unità immobiliare:

Superficie commerciale mq 26,00 x Euro 1.800,00 = Euro 46.800,00

A detrarre (detrazioni/decurtazioni):

- decurtazione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti

(Euro 46.800,00 x 5% (Euro 2.340,00)) = Euro - 2.340,00

- costi per variazione catastale Euro - 700,00

- costi per pratica edilizia Euro - 5.000,00

- costo per redazione dell'Attestazione di Prest. Energet. Euro - 150,00

Restano Euro 38.610,00

Valore finale arrotondato del Lotto, al netto delle

detrazioni/decurtazioni e nello stato di fatto in cui

si trova: Euro 39.000,00

(euro-trentanovemila/00).

25

13) Valutazione della sola quota indivisa e giudizio di comoda divisibilità

L'unità immobiliare è pignorata per la quota di 1/1 della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile.

14) Attestazione di Prestazione Energetica

Per l'immobile non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica; il costo per la redazione di tale documento è di circa Euro 150,00 (centocinquanta).

15) Elenco allegati

A1) Giuramento CTU

- A1-2) Certificato di morte del [REDACTED]
- A2) Visura camerale
- A3) Estratto mappa catastale
- A4) Vista aerea con indicata la posizione geografica
- B1) Visura catastale Catasto Fabbricati Subalterno 7
- B2) Planimetria catastale Subalterno 7
- B3) Visura catastale Catasto Terreni Mappale 338
- C-0) Documentazione edilizia – Archivio Venezia – Campo de la Celestia
- da C1 a C7) Documentazione edilizia – Archivio Mestre Via Pertini
- D1) Stralcio del P.R.G. / Piano degli Interventi
- da E1 a E3) Atti notarili
- da F1 a F4) Formalità pregiudizievoli
- G1-G2) Quotazioni immobiliari
- da H1 a H4) Schede dati compravendite
- L1) Documentazione fotografica

16) Regime fiscale della cessione

L'Imposta di Registro o l'IVA saranno a carico dell'aggiudicatario.

26

17) Schema identificativo dell'immobile da porre all'asta

Descrizione	Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un negozio al piano terra, costituito da un unico vano con servizio igienico, in mediocre stato di conservazione, sito in Comune di Venezia (VE), Isola della Giudecca, Fondamenta di San Giacomo n. 188, a circa 50 metri dalla Basilica del Redentore.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà
Identificativo catastale	Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Servizi Catastali – Comune di Venezia (Codice: L736) - Catasto Fabbricati – Isola Giudecca n. 188 - Foglio 18 – Mappale 338 – zona censuaria 3 - * Subalterno 7, Categoria C1 (negozio), Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 26 mq, piani Terra, Rendita Catastale Euro 345,41.

	Valore finale arrotondato del Lotto, al netto delle detrazioni/decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova Euro 39.000,00
--	---

San Donà di Piave, 20 Dicembre 2025

Il perito stimatore
Arch. Stefano Barbazza
(Documento firmato digitalmente)