
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
CIVIBANK Banca di Cividale Spa Soc. Benefit

contro:



N° Gen. Rep. **213/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-03-2026

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare
Noventa di Piave VE - Via Guaiane, 46 appartamento P2 F19 M1019 S9 [A3] + S4 [C6]



Lotto 001 - appartamento P2° (ultimo) completo di magazzino con wc e box auto
stato conserv. buono 1/2  **E. 90.000**

Esperto alla stima: Arch. Roberto PLATANIA
Ordine Architetti P.P.C. Venezia Albo n. 1483 Sezione "A"
Ministero Interno Elenco esperti prev. incendi n. VE1483A00128
Regione Veneto Elenco collaudatori tecnici n. 1489
Regione Veneto Elenco tecnici certificatori energetici
Tribunale Venezia Albo CTU n. 404 cat. Industriale
Camera Arbitrale Venezia Elenco Mediatori
Studio: 30135 Venezia Santa Croce 2060
Email: studio@plataniaarchitetti.it

Custode Giudiziario: Avv. Victor Rampazzo



Sinottico perizia

LOTTO 01

Bene: Via Guaiane, n. 46 [int. 4] Noventa Di Piave (VE) – 30020

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento P2°

Corpo appartamento P2 °con magazzino completo di wc al PT e box auto

Descrizione generica:

Noventa di Piave Centro, in Via Guaiane, 46 insistente nel Condominio c.d. Rachele, sito nelle immediate vicinanze del Municipio (ca. 500 m), l'appartamento (tipo economico) di ca. 100 mq al P2° e ultimo completo di magazzino al PT con bagno e box auto ca. 14 mq, in una palazzina edificata nel 1993 (Titolo Abitabilità), costituita da complessive 4 unità abitative in un quartiere a prevalenza residenziale, completo di ogni genere di servizio: supermercati, biblioteche, scuole, farmacie, cinema e teatri, etc.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** attiva

favore di Banca Cividale Soc. Coop. P.A.

contro ██████████

derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario; **ipoteca: € 224.000; capitale: € 128.000;**
Notaio Bredariol Silvia San Biagio di Callalta in data 24/07/2019 Rep. nn. 2912/2481;

iscritto/trascritto a Venezia in data **29/07/2019** ai nn. **26220/4589**

- **Pignoramento**

favore di Banca Cividale Spa - Soc. Benefit

contr ██████████

da: verb.pignoramento reg. a Uff. Giud. UNEP c/o Corte d'Appello il 17/09/2025 ai nn. 5507/2025
iscritto/trascritto a Venezia in data **17/10/2025** ai nn. **36526/26539;**

Valore lotto:

immobile al netto delle decurtazioni nello SdF in cui si trova:

€90.000,00



Sommario

LOTTO 01_APPARTAMENTO P2° CON MAGAZZINO E WC AL PT BOX AUTO A NOVENTA DI PIAVE

I° quesito - <i>Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali</i>	06
II° quesito - <i>Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale</i>	06
III° quesito - <i>Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari</i>	06
IV° quesito - <i>Regolarità urbanistico-edilizia</i>	07
V° quesito - <i>Stato possesso e provenienza</i>	10
VI° quesito - <i>Vincoli e oneri giuridici</i>	11
VII° quesito - <i>Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute</i>	11
VIII° quesito - <i>Valutazione complessiva dei beni</i>	12
IX° quesito - <i>Valutazione della sola quota indivisa</i>	15
X° quesito - <i>Allegati</i>	15
XI° quesito - <i>Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA</i>	15
XII° quesito - <i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	15



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 precedente 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;
 - 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;



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

Premessa

BENI NEL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE VE
LOTTO UNICO 01

Noventa di Piave (centro), in Via Guaiane, 46, leggermente arretrato rispetto la via principale (a vantaggio di una maggiore silenziosità), nelle immediate vicinanze del Municipio e a 5 minuti d'automobile dal casello autostradale di Noventa e dal polo commerciale c.d. "outlet", è ubicata la palazzina Condominio c.d. Rachele, ove insiste l'appartamento P2° (ultimo) di 4 vani con magazzino e wc/lavanderia al piano terra + box auto, in un quartiere a prevalenza residenziale ma completo di ogni genere di servizio nelle vicinanze: municipio, supermercati, centro commerciale, biblioteche, scuole, farmacie, impianti sportivi, cinema e teatri, etc.



LOTTO 01 Noventa Di Piave (VE) F19 M1019 S9 [A3] + S4 [C6] quota 1/2 + 1/2
Appartamento ca. 100 mq con magazzino e wc al PT e box auto stato conservativo buono

I° punto del quesito

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

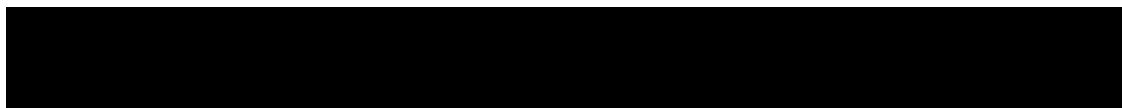
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa ? Si

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento è completa ? Si

II° punto del quesito

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

Esecutati:



III° punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Noventa di Piave centro, in Via Guaiane, 46 insistente nel Condominio c.d. "Rachele", sito nelle immediate vicinanze del Municipio (ca. 500 m), l'appartamento (tipo economico) di ca. 100 mq al P2° e ultimo completo di magazzino con bagno//lavanderia al PT e box auto di ca. 14 mq, in una palazzina del 1993 (Titolo Abitabilità), costituita da complessive 4 unità residenziali in un quartiere a prevalenza residenziale, completo di ogni genere di servizio: supermercati, centro commerciale, biblioteche, scuole, farmacie, cinema e teatri, etc.

Caratteristiche zona: centrale normale **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificativo corpo: Appartamento P2° con magazzino wc/lavanderia e box auto.

Abitazione tipo economico [A3] a Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 Via Guaiane, n. 46 [int. 4]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED] quota 1/2
[REDACTED] quota 1/2,

foglio 19, particella 1019, subalterno 9, Noventa di P. Via Guaiane, 46, interno 4, piano P2°, categoria A3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 95 mq, rendita € 309,87

foglio 19, particella 1019, subalterno 4, indirizzo Noventa di P. Via Guaiane, 46, piano PT, comune Noventa di Piave, categoria C6, classe 6, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € 22,83

Derivante da: Compravendita Atto del 24/07/2019 Pubblico ufficiale Notaio BREDARIOL SILVIA Sede SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) Repertorio n. 2911 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18176.1/2019 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 29/07/2019

[REDACTED] CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI E CONGIUNTAMENTE PER L'INTERO, HANNO VENDUTO [REDACTED] CHE HANNO ACQUISTATO PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO, LA PIENA PROPRIETA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE A USO ABITATIVO, CON PERTINENTI GARAGE E MAGAZZINO, FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO IN CONDOMINIO DENOMINATO "RACHELE", SITO IN COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE (VE), VIA GUAIANE N. 46/4. NEL TRASFERIMENTO E' COMPRESA LA COMPROPRIETA' PRO QUOTA SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO EX ARTT. 1117 E SS. C.C., NONCHE' QUELLE PER DESTINAZIONE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE AREE SCOPERTE MAPPALI 1019 SUB.1 (giardino



condominiale) E 339 SUB. 3 (strada accesso), E' AL MAPP. 1019 SUB 11 (vano scale). LA VENDITA E' STATA FATTA A CORPO E NON A MISURA, CON GLI ANNESSI, LE PERTINENZE, I DIRITTI, LE AZIONI, LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ESISTENTI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A QUANTO CITATO NELL'ATTO IN DATA 2 GIUGNO 1993 REP. N. 74538 DEL NOTAIO BIANCHINI ANTONIO DI SAN DONA' DI PIAVE (VE), IVI TRASCRITTO IN DATA 8 GIUGNO 1993 AI NN. 10835/7707.

Note generali: - nell'atto di provenienza citato si evidenzia la Compravendita, a rogito del Notaio Bianchini Antonio di San Donà di Piave, in data 02/06/1993 repertorio n. 74538 e trascritto a Venezia in data 08/06/1993 ai nn. 10835/7707, è richiamata "servitù di passaggio esistente da tempo immemorabile a carico dell'area scoperta condominiale, mappale n.1019 sub 1";

- negli atti d'acquisto del ventennio è ricompresa la quota di proprietà delle parti comuni BCNC e in particolare su i mappali 1019 sub 1, 393 sub 3 (area scoperta), 1019 sub 11 (vano scale).

Confini: Al P2 l'appartamento sub 9 confina a nord con vano scale BCNC sub 11 e altra unità immobiliare sub 8; mentre è libero su i prospetti est, ovest e sud. Al PT il magazzino del sub 9 confina a nord con vano scale BCNC sub 11, sub 7 (magazzino), sub 3 (box auto), sub 4 (box auto pertinenziale).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

IV° punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **C.E. 1991/95**

Intestazione: Costruzioni Fornasier snc Noventa di Piave, Via Libertà, 26

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **Costruzione fabbricato residenziale 4 alloggi**

Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data 14/08/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 02/12/1991 al n. di prot. 1991/6754

Abitabilità/agibilità in data 22/01/1993 al n. di prot. 1993/11077

Numero pratica: **C.E. 1991/95**

Intestazione: Costruzioni Fornasier snc Noventa di Piave, Via Libertà, 26

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: **Costruzione fabbricato residenziale 4 alloggi**

Oggetto: **variante**

Presentazione in data 14/08/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 14/08/1992 al n. di prot. 1992/9325

Abitabilità/agibilità in data 22/01/1993 al n. di prot. 1993/11077

Numero pratica: **Abitabilità 1991/95**

Intestazione: Costruzioni Fornasier snc Noventa di Piave, Via Libertà, 26

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: **Costruzione fabbricato residenziale 4 alloggi**

Oggetto: **Permesso di Abitabilità**

Presentazione in data 09/12/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 22/01/1993 al n. di prot. 1993/11077

Abitabilità/agibilità in data 22/01/1993 al n. di prot. 1993/11077

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] appartam. P2 con magaz.e wc PT + box auto

Noventa di Piave (centro), in Via Guaiane, 46, leggermente arretrato rispetto la via principale (a vantaggio di una maggiore silenziosità), nelle immediate vicinanze del Municipio e a 5 minuti d'automobile dal casello autostradale di Noventa e dal polo commerciale c.d. "outlet" è ubicata la palazzina Condominio c.d. "Rachele", la medesima, fabbricata del 1993 (Titolo d'Abitabilità), è in buono stato conservativo sia nelle parti comuni che nell'appartamento in oggetto; l'edificio è costituito da complessive 4 unità residenziali con magazzini e box auto al piano terra per ciascuna unità (accessibili da area cortilizia/giardino condominiale tramite accesso da passo carraio), in un quartiere a prevalenza residenziale ma completo di ogni genere di servizio nelle vicinanze: municipio, supermercati, centro commerciale, biblioteche, scuole, farmacie, impianti sportivi, cinema e teatri, etc.

Inevitabilmente, la tecnologia edilizia (trentacinquennale) restituisce una palazzina senza particolari elementi tecnici innovativi o opere di mitigazione in termini di efficientamento energetico, etc.; comunque allo stato di fatto, come detto, si trova in un buon stato conservativo sia all'esterno che all'interno dove però è probabile la necessità un minimo d'opere d'attualizzazione e ammodernamento (impianto elettrico, serramenti esterni).

L'abitazione al piano 2° e ultimo (interno n. 4) è di tipo economico (classificata catastalmente in categoria A3), esposta su 3 lati (est, ovest e sud), completa delle pertinenzialità di un magazzino al PT con lavanderia/wc e box auto.

L'ingresso alla palazzina avviene impegnando l'atrio condominiale da cui, tramite il corpo scala centrale (sub 11), che distribuisce i 4 appartamenti (2 per piano), si accede al piano 2° (int. 4) di 100 mq ca.

L'appartamento si compone di: ingresso, soggiorno-pranzo di ca. 18 mq con balcone (esposto a ovest), cucina abitabile di ca. 14 mq con balcone (esposto a est), 1 camere singola di ca. 10 mq (esposta a sud), 1 doppia di ca. 15 mq (esposta a ovest), 1 bagno completo finestrato (esposto a sud) e un locale guardaroba/ripostiglio di ca. 6 mq (esposto a est). Vedere planimetria di rilievo T01 allegata (parte essenziale della presente relazione estimativa).

I pavimenti dei vani della zona giorno e del bagno sono ceramici, mentre quelli delle camere sono lignei (parquet), i serramenti esterni da attualizzare.

Tutti gli arredi mobili esistenti non ricadono nella procedura d'esecuzione immobiliare.

E' pertinenziale all'abitazione il magazzino con wc e lavanderia (h. 2,10 m) al piano terra di ca. 23 mq e il box auto (catastalmente categoria C6) di ca. 14 mq, anch'esso con altezza 2,10 m. che risulta compartimentato da pareti resistenti al fuoco REi120.

Ai fini dell'applicazione dello standard urbanistico-edilizi/Posto auto (legge 24 marzo 1989, n. 122 c.d. legge "Tognoli"), l'unità abitativa congloba anche il box auto.

Le certificazioni degli impianti tecnologici (elettrico, igienico sanitario/idrico e termoidraulico), sono state regolarmente rilasciate dalle Ditte esecutrici prima della richiesta del Titolo d'Abitabilità e depositate nel fascicolo di Concessione Edilizia n. 1991/95.

L'edificio è dotato di rete fognaria e pozzi di condensagrassi per le acque saponate.

L'APE (Attestazione Prestazione Energetica) calcolata per l'unità abitativa da professionista abilitato risulta in classe energetica "E" e l'Attestazione è stata regolarmente depositata presso la Regione Veneto/VENet-energia edifici al n. 15020/2019 e redatta dall'ing. Giovanni Manzini Ordine Ingegneri Venezia e Provincia, Albo n. 2632 e valida fino al 18.02.2029.

NOTA:- nell'atto di provenienza citato si evidenzia la Compravendita, a rogito del Notaio Bianchini Antonio di San Donà di Piave, in data 02/06/1993 repertorio n. 74538 e trascritto a



Venezia in data 08/06/1993 ai nn. 10835/7707, dove viene richiamata la "servitù di passaggio esistente da tempo immemorabile a carico dell'area scoperta condominiale, mappale n. 1019 sub 1";- negli atti d'acquisto del ventennio è ricompresa la quota di proprietà delle parti comuni BCNC e in particolare su i mappali 1019 sub 1 ente urbano (giardino condominiale), mappale 393 sub 3 (da Via Guaiane strada a fondo chiuso d'accesso al civico 49), mappale 1019 sub 11 (vano scale).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

1/2 di

Superficie complessiva di circa mq **100,00** al P2° (ultimo) costruito nel: 1993 (Titolo Abitabilità) L'unità immobiliare è identificata al n. 46 int. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. h. 2,70 m. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso, tenendo in considerazione che è stato costruito più di 30 anni fa, si trova in un buono stato di conservazione, così anche l'unità immobiliare in questione che necessita eventualmente di opere di ammodernamento.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Vedere planimetria di rilievo T01 (allegata); il calcolo della consistenza dimensionale è stato eseguito, a seguito di rilievo metrico estimativo particolareggiato.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) vengono computate le superfici elencate:

SUPERFICI PRINCIPALI SNP (superficie netta pavimento):

100%, muri perimetrali; 100% (computati fino allo spessore max di 50 cm); muri perimetrali in comunione al 50% (computati fino allo spessore max di 25 cm).

COEFFICIENTI VANI (NON APPLICABILI NEL CASO DI SPECIE)

mansarde 75% (con h. media minima mt 2,40); sottotetti/soffitte non abitabili 35% (h. media minima inferiore a mt 2,40 e h. minima di mt 1,50); soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali 80% (h. media minima mt 2,40); soppalchi non abitabili 15%; verande con finiture analoghe ai vani principali 80%; verande senza finiture analoghe ai vani principali 60%; taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali 60% (h. media minima mt 2,40).

SUPERFICI ORNAMENTALI

balconi e lastrici solari 25% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); terrazzi e logge 35% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); terrazzi di attici a tasca/vasca 40% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); portici e patii 35% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); corti e cortili 10% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%); giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%); giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" 10% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%).

NOTA: le superfici non comunicanti con i vani principali vanno considerate il 50% dell'incidenza.

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali 25% (h. minima di mt 1,50); locali accessori collegati ai vani principali 35% (h. minima 2,40); locali tecnici 15% (h. minima di mt 1,50); box in autorimessa collettiva 45% (dimensioni tipo posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq); box non collegato ai vani principali 50%; Box collegato ai vani principali 60%; posti auto coperti in autorimessa collettiva 35%; posti auto scoperti 20%.



VI° punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna.6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna.6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di****6.2.1 Iscrizioni:**- **Ipoteca volontaria** attiva a **favore** di Banca Cividale Soc. Coop. P.A. **contro**[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia **mutuo fondiario**; Importo **ipoteca: € 224.000**; Importo **capitale: € 128.000**;A rogito di Notaio Bredariol Silvia San Biagio di Callalta in data 24/07/2019 Rep. ai nn. 2912/2481; **Iscritto/trascritto** a Venezia in data 29/07/2019 ai nn. **26220/4589****6.2.2 Pignoramenti:**- **Pignoramento a favore** di Banca Cividale Spa - Soc. Benefit **contro** [REDACTED][REDACTED]; Derivante da: Verbale Pignoramento registrato a Uff. Giud. UNEP c/o Corte d'Appello in data 17/09/2025 ai nn. 5507/2025 **iscritto/trascritto** a Venezia in data 17/10/2025 ai nn. **36526/26539**6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.**6.3 Misure Penali:** Nessuna.**VII° punto del quesito**

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

Spese di gestione condominiale: NO**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** NO**Millesimi di proprietà:** NO**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** è stata dichiarata dal progettista in fase di richiesta della Concessione Edilizia la **visitabilità** dell'edificio (L. 13/1989), previa adattabilità della scala d'accesso all'atrio d'ingresso con rampa (di pendenza inferiore al 7%) e installazione di servo scala. In questa occasione nell'appartamento dovrà venire adeguato anche il locale bagno.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:** NO

VIII punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il livello del prezzo di mercato descritto è quello medio di spesa per accedere a un determinato segmento. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili compravenduti nel segmento (zona catastale censuaria) di mercato calcolato in un dato periodo.

Il prezzo medio è riferito al valore per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), cap. 2, par. 2.2.9).

Quindi i criteri adottati per la stima sono stati primariamente quelli di una circoscrizione dell'area (c.d. "isola di evidenza") territoriale d'interesse rispetto al bene da stimare, tramite una ricerca puntuale di un preciso aggregato immobiliare e la successiva analisi di immobili similari a quello oggetto di studio (vedasi classificazione catastale, sempre che risulti congrua rispetto all'effettivo stato dei luoghi, numero vani), di compravendite repertorate nella zona pertinente negli ultimi 18/24 mesi (a seconda della dinamicità del mercato domanda/offerta), rapportandole ad almeno n. 3 casi con un (Δ) delta, "forbice", dei prezzi di vendita coerenti, secondo regola tecnica dell'estimo MCA (Market Comparison Approach) e quindi considerati omogenei al caso di studio.

Conseguentemente saranno ricavabili gli standard di base di ciascun bene comparabile ricercato, da parametrare al caso di specie, per valutare gli incrementi/decrementi, con metodo analitico (sistema d'estimo MCA), rispetto al valore intrinseco dell'unità da raffrontare interpolando una serie di gradienti valutabili che sono ulteriori al mero rapporto tra superficie commerciale e valore al metro quadro e quindi a titolo esemplificativo, ma non limitativo e senza qui approfondire le sottocategorie dirimenti connesse ai medesimi standard, tali categorie oggetto di approfondimento della valutazione sono così sinteticamente citabili: servizi nella zona, vicinanza con i mezzi pubblici, passaggio dei flussi turistici, epoca di costruzione/ristrutturazione del palazzo, superficie netta a pavimento/superficie commerciale, unitamente alla tipologia/caratteristiche peculiari (a esempio se i locali di servizio igienico sanitario/bagni siano connessi a fosse settiche di trattamento dei reflui, oppure alla rete fognaria dinamica sino al depuratore comunale), possibilità trasformativa planimetriche, i confort sviluppabili in ragione della marginalità degli spazi dell'unità [climatizzazione, schermature solari, etc.], il sistema di climatizzazione, stato conservativo complessivo dell'immobile, struttura costruttiva ed eventuali tecnologie di contenimento energetico e fonti energetiche rinnovabili, per rendere oggettive e oggettivabili, confutate e confutabili le valutazioni calcolate con matrice matematica, limitando così l'arbitrio nella valutazione al fine di riferire i dati ottenuti afferenti alla sola metodologia estimativa per l'individuazione del valore più probabile nel mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio.

Altresì va detto che possano occasionalmente verificarsi compravendite molto fruttuose in combinazioni particolari di reciproco interesse/utilità tra venditore e acquirente, ma questi eventi non possono essere fondativi del più probabile prezzo di mercato e quindi vengono scartati essendo fuori dal c.d. delta ammissibile, sempre secondo regola dell'estimo MCA, in quanto restituiscono una prospettiva, come dire, meramente occasionale; ne possono costituire valori di riferimento quelli di "cartello" perchè trattasi di semplici proposte commerciali delle agenzie immobiliari estremamente "volatili" in quanto soggette a una infinità di variabili (trattative, ribassi, vendite che non vanno a buon fine e restano per lungo tempo nell'offerta di mercato), e quindi suscettibili di definizioni finali ben diverse dal primo prezzo proposto/richiesto.

Infine, sono un indicatore anche i dati OMI, che costituiscono i generici valori minimi e massimi di compravendite per tipologie senza però identificare: numero vani, altezza di piano, etc. e quindi sono tenuti in considerazione come indicatore generale d'area/tendenza.

Per la stima del più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto



sono state analizzate e comparate n. 5 compravendite repertorate, di categoria catastale A3 (tipo economico), pari a quella interessata di cui:

- n. 1 unità immobiliare in Via Guaiane foglio 19 mappale 726 (marzo 2024);
- n. 1 in Via Milano foglio 19 mappale 888 (luglio 2024);
- n. 1 in Via Firenze foglio 19 mappale 1034 (gennaio 2024);
- n. 2 in Via Monsignor Rossetto foglio 18 mappale 379 (aprile e ottobre 2024).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Noventa di Piave; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia EntrateCompravendite (repertorate) nella c.d. isola d'interesse/evidenza e pari caratteristiche negli ultimi 18/24 mesi (comparativi/trend domanda mercato);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Medi E/mq 1.000 ÷ 1.300 stato conservativo normale Provincia: VENEZIA, Comune: Noventa di Piave, Fascia/zona: Centrale/Capoluogo, Codice di zona catastale: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

8.3.3 Valutazione corpi:

Lotto 01 Appartamento con magazzino e wc + box auto. Tipo economico [A3]

Stima comparativa € 105.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P2° (ultimo) con magazzino e wc e box auto	100,00	€ 1.050,00	€ 105.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.000,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 105.000,00
Valore corpo			€ 105.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.000,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamen to P2 con magaz.e box auto	Abitazione di tipo economico [A3] con annessi	100,00	€ 105.000,00	€ 105.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Arrotondamenti	€ 35,000
Vetustà immobile 35ennale	€ -15.000,000

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento P2 con magazzino wc.e box auto

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00



8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello SdF in cui si trova:

€ 90.000,000

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento P2 con magazzino e wc + box auto

Attestazione Prestazione Energetica: DEPOSITATA

Indice di prestazione energetica: classe **E**

Note: indice di prestazione energetica Regione Veneto/VEnet n. 15020/2019, redatto dall'ing. Giovanni Manzini Ordine Ingegneri Venezia e Provincia, Albo n. 2632, valido fino al 18.02.2029

IX° punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

X° punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI LOTTO 01 UNICO Via Guaiane, n. 46 int. 4 Noventa di Piave VE

01_RILIEVO_digitale CAD per raffronto stato di fatto luoghi con Titoli legittimanti;

02_FOTO_Documentazione illustrativa luoghi;

03_CATASTO_Estratto Mappa, schede planimetriche, visure;

04_EDILIZIA_Titoli legittimanti;

05_AGENZIA ENTRATE_Ufficio Pubblicità Conservatoria Immobiliare formalità;

06_SERVIZI DEMOGRAFICI/ANAGRAFE E STATO CIVILE_certificati.

XI° punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro T.U. 26.04.1986 n.131 e s.m. e i. (persone fisiche)

XII° punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento P2°
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Lotto 01 Appartamento P2 con magaz. wc+ box auto a Noventa P.: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo Lotto 01 Appartam. P2 con magaz.e box auto: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : F19, M1019, S9 + S4, Noventa di P. Via Guaiane, 46, int. P2°, cat. A3, cl 4, cons. 6 vani, sup. 95 mq, RC € 309,87 + cat C6, cl 6, cons 17 mq, sup 21 mq, RC € 22,83
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 90.000,00€

Data: 08-01-2026



L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Platania

