

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **55/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Lotti 002 - LABORATORIO, 001 - APPARTAMENTO E**  
**GARAGE**

**Esperto alla stima:** ing. sez B. Civile ambientale Mauro Calandra  
**Codice fiscale:** CLNMRA74A06G2730  
**Studio in:** Via Genova 15 - 30170 Mestre  
**Telefono:** 0415316318  
**Email:** mauroca@libero.it  
**Pec:** mauro.calandra@geopec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini, 40 - Fossalta di Piave - Fossalta Di Piave (VE) - 30020

**Descrizione generica:** Regione Veneto Città metropolitana di Venezia (VE) Popolazione 4.245 ab. Superficie 9,83 km<sup>2</sup> Densità 431,69 ab./km<sup>2</sup> Zona sismica: 3 Zona Climatica: E

**Identificativo Lotto:** 001 - APPARTAMENTO E GARAGE

**Corpo ABITAZIONE CON GARAGE:** Fossalta Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Fossalta di Piave, Via Giuseppe Mazzini 40

### Quota e tipologia del diritto

8/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: non

noto - Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/12 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: non

noto - Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: non

noto - Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: non noto -

Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT SPA UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 225000;

Importo capitale: € 150000; A rogito di DALLA PORTA TIZIANA in data 20/12/2007 ai nn. 593/397;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/01/2008 ai nn. 2145/431; Note: L'ipoteca è a favore di Unicredit

Banca S.p.A. contro [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] quale debitore [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] non datore .

Pignoramento a favore di [REDACTED] . contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE DI APPELLO VENEZIA in data 15/02/2025 ai nn. 817 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/04/2025 ai nn. 13629/9940;

**La trascrizione è stata presentata contro [REDACTED] per 10/12 del diritto di proprietà. La restante quota di 2/12 è [REDACTED].**

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 65.515,00**  
cui si trova:

**Identificativo Lotto: 002 - LABORATORIO**

**Corpo LABORATORIO:** Fossalta Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Fossalta di Piave, via Giuseppe Mazzini 40/A

**Quota e tipologia del diritto**

8/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: non noto

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

1/12 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: non noto

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: non noto

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: non noto

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT SPA UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 225000; Importo capitale: € 150000; A rogito di DALLA PORTA TIZIANA in data 20/12/2007 ai nn. 593/397; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/01/2008 ai nn. 2145/431; Note: L'ipoteca è a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] quale debitore [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] non datore .

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di CORTE DI APPELLO VENEZIA in data 15/02/2025 ai nn. 817 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/04/2025 ai nn. 13629/9940;

**La trascrizione è stata presentata contro [REDACTED] per 10/12 del diritto di proprietà. La restante quota di 2/12 è [REDACTED]**

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 37.825,00**  
cui si trova:

## Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati .....	6
<b>Lotto: 001 - APPARTAMENTO E GARAGE</b> .....	8
<b>Risposta al primo punto del quesito</b> Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento .....	8
<b>Risposta al secondo punto del quesito</b> Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale .....	8
<b>Risposta al terzo punto del quesito</b> Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari .....	9
<b>Risposta al quarto punto del quesito</b> Regolarità urbanistica .....	11
<b>Risposta al quinto punto del quesito</b> Stato di possesso e atto di provenienza .....	15
<b>Risposta al sesto punto del quesito</b> .....	15
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	15
<b>Risposta al punto settimo del quesito</b> 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 .....	16
<b>Risposta all'ottavo punto del quesito</b> Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati .....	17
<b>Risposta al nono punto del quesito</b> Valutazione della sola quota indivisa .....	19
<b>Risposta al decimo punto del quesito</b> Elenco Allegati .....	19
<b>Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro .....	20
<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta .....	20
<b>Lotto: 002 - LABORATORIO</b> .....	21
<b>Risposta al primo punto del quesito</b> Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento .....	21
<b>Risposta al secondo punto del quesito</b> Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale .....	21
<b>Risposta al terzo punto del quesito</b> Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari .....	21
<b>Risposta al quarto punto del quesito</b> Regolarità urbanistica .....	23
<b>Risposta al quinto punto del quesito</b> Stato di possesso e atto di provenienza .....	26
<b>Risposta al sesto punto del quesito</b> .....	26
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	26
<b>Risposta al punto settimo del quesito</b> 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 .....	28
<b>Risposta all'ottavo punto del quesito</b> Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati .....	28
<b>Risposta al nono punto del quesito</b> Valutazione della sola quota indivisa .....	30
<b>Risposta al decimo punto del quesito</b> Elenco Allegati .....	30
<b>Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro .....	31
<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta .....	31

## Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

### Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Fossalta Di Piave (VE)**  
Località/Frazione **Fossalta di Piave**  
Via Giuseppe Mazzini, 40

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO E GARAGE**

**Risposta al primo 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**

cfr. relazione notarile

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -**

cfr. relazione notarile

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████  
Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████ gode del diritto di abitazione coniuge superstite ex art. 540 c.c.

**Esecutato/i:**

██████████ Codice fiscale: ██████████

**Esecutato/i:**

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████  
██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di ██████████  
██████████

**Esecutato/i:**

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████  
██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di ██████████

**Esecutato/i:**

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████  
Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di ██████████

**Esecutato/i:**

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████ UI-  
teriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di ██████████

## Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è posto nella zona centrale del Comune, l'area è caratterizzata principalmente da abitazioni a media intensità abitativa (piccoli condomini). La zona è tranquilla, nelle vicinanze sono presenti i principali servizi quale banca, negozi di vendita al minuto.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico normale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** FARMACIE A CIRCA 500 METRI (BUONA), BANCHE A CIRCA 400 METRI (BUONA), SCUOLE E ASILI (BUONA), POSTE (BUONA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** MEZZI PUBBLICI 600 METRI

**Identificativo corpo:** ABITAZIONE CON GARAGE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fossalta Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Fossalta di Piave, Via Giuseppe Mazzini 40

#### Quota e tipologia del diritto

8/12 ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato

Civile: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████ gode del diritto di abitazione coniuge superstite ex art. 540 c.c.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

1/12 ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: ██████████ - Stato

Civile: non noto - Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di ██████████

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

1/12 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato

Civile: non noto - Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di ██████████

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: non noto - Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Stato Civile:

non noto - Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 6, particella 551, subalterno 11, scheda catastale VE0148911 del 20/07/2004, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI 40, piano 1, comune FOSSALTA DI PIAVE (D740), categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 145, rendita € 278.37

Ulteriori informazioni: Le ditte intestatarie non sono aggiornate il [REDACTED]

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/07/2004 Pratica n. VE0148911 in atti dal 20/07/2004 UFFICIO - ABITAZIONE (n. 13944.1/2004)

Confini: L'unità confina a nord con le p.lle 1514, 1515 e 2266, a sud con area scoperta p.lla 551 e altra unità immobiliare, a est con l'area scoperta p.lla 551. (cfr. allegati 1.3 e 1.5)

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 6, particella 551, subalterno 19, scheda catastale 19070 DEL 1992, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI 40, piano TERRA, comune FOSSALTA DI PIAVE (D740), categoria C/6, classe 6, consistenza 13, superficie 15, rendita € 14.77

Ulteriori informazioni: Le ditte intestatarie non sono aggiornate il [REDACTED]

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/02/2006 Pratica n. VE0018587 in atti dal 03/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2586.3/2006) EX MAPPALE 552 SUB. 3

Confini: L'unità confina a nord con la p.lla 1515 a est e ovest con altre u.i. a sud con l'area scoperta p.lla 551 (cfr allegato 1.3 e 1.4).

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto, in particolare è presente un foro porta tra la camera nord e il locale ripostiglio, inoltre il ripostiglio posto a sud è stato di fatto fuso con il locale soggiorno, anche la superficie dei locali presenta errori. La planimetria catastale del garage risulta non conforme in particolare l'altezza utile e la superficie sono diverse (cfr. paragrafo conformità edilizia / urbanistica).

Regolarizzabili mediante: variazione catastale  
variazione catastale sub. 11 e 19: € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: la planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto, in particolare è presente un foro porta tra la camera nord e il locale ripostiglio, inoltre il ripostiglio posto a sud è stato di fatto fuso con il locale soggiorno, anche la superficie dei locali presenta errori. La planimetria catastale del garage risulta non conforme in particolare l'altezza utile e la superficie sono diverse (cfr. paragrafo conformità edilizia / urbanistica).

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 38/1962

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: SOPRAELEVAZIONE

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 05/12/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1963 al n. di prot. 5343

Numero pratica: 10/1961

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NOSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/08/1961 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 11/12/1962 al n. di prot. 5215

Numero pratica: 129/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: opere in difformità alla licenza edilizia

Oggetto: condono edilizio ex L. 47/85

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 31/03/1993 al n. di prot.

Numero pratica: 9257/03  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: agibilità  
Per lavori: CONCESSIONE IN SANATORIA c131  
Oggetto: condono edilizio ex L. 47/85  
Presentazione in data 17/09/2003 al n. di prot.  
Rilascio in data 29/09/2003 al n. di prot. 9257

Numero pratica: 109/86  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE DA UFFICIO AD ABITAZIONE  
Presentazione in data 04/03/2003 al n. di prot. 2095  
Rilascio in data 14/04/2003 al n. di prot.

Numero pratica: DIA 39104  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: MODIFICHE VANO SCALA  
Oggetto: MODIFICHE INTERNE  
Presentazione in data 21/05/2004 al n. di prot. 5068

#### **4.1.1 Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Abitazione sub. 11. Rispetto agli elaborati grafici allegati alla pratica C109 (cfr. allegato 4.4) sono presenti le seguenti difformità: minore superficie utile, modifiche fotometriche (finestre più piccole), accorpamento locale ripostiglio con locale soggiorno; apertura foro porta tra camera e ripostiglio, minore altezza utile (licenziata m. 2.90). Visto lo stato manutentivo mediocre, considerato che l'immobile necessita di ristrutturazione totale verrà applicato un coefficiente correttivo di 0.70 per considerare le difformità e gli eventuali adeguamenti. Garage sub. 19. Il Comune ha trasmesso la dichiarazione di agibilità che richiama la concessione in sanatoria C131, detta concessione con è stata trasmessa in quanto non trovata dalla comparazione tra stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia originaria (cfr. allegato 4.1) si rileva una minore superficie di circa mq. 3 e una minore altezza utile da m 2.30 a m. 2.09 anche in questo caso verrà applicato il coefficiente correttivo pari a 0.70.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Abitazione sub. 11.

#### **4.1.2 Conformità urbanistica:**

**Non necessario per la seguente perizia**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto ABITAZIONE CON GARAGE**

Trattasi di un appartamento facente parte di un piccolo condominio accessibile dalla strada denominata via G. Mazzini. In particolare, l'accesso avviene dallo scoperto comune mediante vano scala.

L'alloggio si compone di tre camere, un locale bagno (il bidet non risulta installato), un locale cucina un soggiorno due ripostigli e una piccola terrazza (cfr. allegato 1.5 e 5).

I pavimenti sono in marmo e parquet, le finestre sono in legno con vetro singolo, le pareti e soffitti sono finiti al civile con idropittura. Il riscaldamento è autonomo caldaia nel locale ripostiglio (fuori uso), l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico posto nel locale bagno. Lo stato manutentivo nel complesso è mediocre, in particolare l'unità necessita di una ristrutturazione totale.

Il garage al piano terra e posto sul fabbricato ex mappale 552, gode di buona manovrabilità ma data la superficie non consente il ricovero di automobili di grandi dimensioni l'altezza utile è di m. 2.09, all'interno il garage è al grezzo (privo di finiture)

DATI METRICI		
DESCRIZIONE	SUP. UTILE	H. UTILE
ingresso disimpegno	22.19	2.89
soggiorno	26.08	2.82
camera	10.18	2.82
bagno	7.33	2.82
camera	9.00	2.82
camera	8.97	2.82
camera	22.53	2.82
ripostiglio	8.96	2.82
superficie utile	115.25	
balcone	3.46	
garage	9.94	2.09

**1. Quota e tipologia del diritto**

**8/12 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: la signora gode del diritto di abitazione coniuge superstite ex art. 540 c.c.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: non noto

- Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

**1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: non

noto - Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**4. Quota e tipologia del diritto**

1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: non noto

- Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**5. Quota e tipologia del diritto**

1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: non noto -

Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

È posto al piano: primo alloggio terra garage  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82 abitazione - 2.09 garage

Condizioni generali dell'immobile: mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la consistenza ai fini della stima è calcolata secondo i criteri stabiliti dal DPR 138/98 al garage verrà trattato come accessorio direttamente comunicante assegnando un coefficiente correttivo pari a 0.50.

DATI METRICI			SUPERFICIE COMMERCIALE		
DESCRIZIONE	SUP. UTILE	H. UTILE	SP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.
ingresso disimpegno	22.19	2.89			
soggiorno	26.08	2.82			
camera	10.18	2.82			
bagno	7.33	2.82			
camera	9.00	2.82			
camera	8.97	2.82			
camera	22.53	2.82			
ripostiglio	8.96	2.82			
superficie utile	115.25		140	1	140
balcone	3.46		3.46	0.3	1.04
garage	9.94	2.09	11.93	0.5	5.97
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA AL m <sup>2</sup>					147

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: caldaia non funzionante

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: non reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: considerata la destinazione d'uso non dovrebbero essere presenti materiali pericolosi. - Eventuali ulteriori informazioni: Il valore attribuito tiene conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** CFR. RELAZIONE NOTARILE al . In forza di atto di assegnazione.

**Identificativo corpo: ABITAZIONE CON GARAGE**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fossalta Di Piave (VE), Via Giuseppe Mazzini 40 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile è occupato dagli esecutati, dalle verifiche svolte presso l'Agenzia dell'Entrate non risultano presenti contratti di locazione e/o comodato (cfr. allegato 3).

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

##### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT SPA UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 225000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di DALLA PORTA TIZIANA in data 20/12/2007 ai nn. 593/397; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/01/2008 ai nn. 2145/431 ; Note: L'ipoteca è a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] quale debitore ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED] non datore .

**6.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di CORTE DI APPELLO VENEZIA in data 15/02/2025 ai nn. 817 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/04/2025 ai nn. 13629/9940; **La trascrizione è stata presentata contro i [REDACTED] per 10/12 del diritto di proprietà. La restante quota di 2/12 è dei [REDACTED]**

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON È COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON È COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO. Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un piccolo condominio, dalle informazioni assunte dagli esecutati non è presente l'amministratore o facenti funzioni.

**Millesimi di proprietà:** NON È COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - L'"ACCESSO ALL"UNITA" AVVIENE DA VANO SCALA COMUNE

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

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

**Avvertenze ulteriori:** si segnala che il comune di Fossalta di Piave ha emesso ord. n. N. 32 DEL 30-07-2014, a seguito della quale con prot. 14322 del 05-12-2023 è stato emesso l'avviso di accertamento n. 1 del 08-11-2023 per recupero costi esecuzione coattiva per l'importo di euro 15.354,00 (cfr. allegati 4.7 e 4.8).

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Il valore di mercato più probabile si basa sul prezzo medio degli immobili nel segmento, calcolato per unità di superficie. Per la categoria catastale A/3, la media delle compravendite è di € 1.200,00 al mq di superficie commerciale. Questo valore sarà corretto con un coefficiente di vetustà pari a 0,60 poiché l'immobile necessita una ristrutturazione completa.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### ABITAZIONE CON GARAGE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 74.000,00, Altro Metodo di Valorizzazione. valore medio compravendite

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)"

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F
Data DAT	07/2025	06/2025	07/2024	02/2024	05/2024	10/2024
Prezzo PRZ (€)	150.000,00	135.000,00	130.000,00	72.000,00	53.000,00	100.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	92,90	96,45	98,55	93,35	72,00	100,00

pMED (€/mq)	1.614,64	1.399,69	1.319,13	771,29	736,11	1.000,00
-------------	----------	----------	----------	--------	--------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1.156,80$$

Arrotondabile ad € 1.200

Il valore di mercato più probabile si basa sul prezzo medio degli immobili nel segmento, calcolato per unità di superficie. Per la categoria catastale A/3, la media delle compravendite è di € 1.200,00 al mq di superficie commerciale. Questo valore sarà corretto con un coefficiente di vetustà pari a 0,60 poiché l'immobile necessita una ristrutturazione completa e 0.70 per considerare le difformità edilizie / urbanistiche.

SUPERFICIE COMM. m <sup>2</sup>	147
COEFF. VETUSTA'	0.6

DIFFORMITA' EDILIZIE URB.	0.7
VALORE A m <sup>2</sup>	1,200.00 €
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	74,088.00 €
VALORE ARROTONDATO	<b>74,000.00 €</b>

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 74.000,00</b>
Valore corpo			€ 74.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.000,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE CON GARAGE	Abitazione di tipo economico [A3]	0,00	€ 74.000,00	€ 74.000,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 7.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 650,00
ape	€ -400,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è pignorato per la quota del 100% - Vedasi precisazioni nota di trascrizione verbale pignoramento (quote trascritte 10/12 a fronte di 12/12)

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**ABITAZIONE CON GARAGE**

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a corpo e non a misura senza garanzia per vizi occulti:

€ 65.515,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: ABITAZIONE CON GARAGE****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: ASSENTE

Note Indice di prestazione energetica: Non è presente l'APE si stima un costo di redazione pari ad € 400,00

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è pignorato per la quota del 100% - Vedasi precisazioni nota di trascrizione verbale pignoramento (quote trascritte 10/12 a fronte di 12/12)

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- allegato 1 visura storica Foglio 6 Particella 551 Subalterno 19.
- allegato 1.1 visura storica Foglio 6 Particella 551 Subalterno 11.
- allegato 1.2 visura storica Foglio 6 Particella 551 Subalterno 10.
- allegato 1.3 estratto mappa.
- allegato 1.4 planimetria catastale sub. 19.
- allegato 1.5 planimetria catastale sub. 11.
- allegato 1.6 planimetria catastale sub. 10.
- allegato 2 atto provenienza copia digitale
- allegato 3 nota Agenzia Entrate.
- allegato 4 CE 38-62 TAV mapp. 551.
- allegato 4.1 CE 10-61 ABIT TAV mapp. 552.
- allegato 4.2 CONDONO 129 -86.
- Allegato 4.3 agibilità 9257-03 a seguito sanatoria C 131 sub. 19.
- allegato 4.4 CE 109-86 ABITABILITA AGIBILITA TAV 2-3-4 (alloggio ex sub. 2).
- allegato 4.5 CE 10-2000 ABITABILITA TAV laboratorio 551 sub 10.
- allegato 4.6 Dia 39-04 abitazione sub. 11.
- allegato 4.7 - Ord 32-14.
- allegato 4.8 Prot. N.10636 del 17-10-2025.
- allegato 5 documentazione fotografica.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Gli immobili non sono beni strumentali conseguentemente la vendita non è soggetta ad IVA, risulta invece soggetta ad imposta di registro nei limiti fissati dalla Legge.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - APPARTAMENTO E GARAGE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo ABITAZIONE CON GARAGE:</b> 8/12 [REDACTED] - Piena proprietà 1/12 [REDACTED] - Piena proprietà 1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo ABITAZIONE CON GARAGE:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  [REDACTED]  [REDACTED] Diritto di: Proprietà per ½  [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 6, particella 551, subalterno 11, scheda catastale VE0148911 del 20/07/2004, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI 40, piano 1, comune FOSSALTA DI PIAVE (D740), categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 145, rendita € 278.37</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  [REDACTED]  [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2  [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 6, particella 551, subalterno 19, scheda catastale 19070 DEL 1992, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI 40, piano TERRA, comune FOSSALTA DI PIAVE (D740), categoria C/6, classe 6, consistenza 13, superficie 15, rendita € 14.77</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a corpo e non a misura senza garanzia per vizi occulti : <b>65.515,00€</b>

## Lotto: 002 - LABORATORIO

### Risposta al primo 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**

cfr. relazione notarile

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -**

cfr. relazione notarile

### Risposta al secondo punto del quesito

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

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

**Esecutato/i:**

[REDACTED] UI-

teriori informazioni sul debitore: diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore di [REDACTED]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è posto nella zona centrale del Comune, l'area è caratterizzata principalmente da abitazioni a media intensità abitativa (piccoli condomini). La zona è tranquilla, nelle vicinanze sono



**Quota e tipologia del diritto**

1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato

Civile: non noto

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 6, particella 551, subalterno 10, scheda catastale 1160.1/2001, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI 40/A, piano TERRA, comune FOSSALTA DI PIAVE (D740), categoria C/3, classe 4, consistenza 100, superficie 120, rendita € 154.94

Ulteriori informazioni: Le ditte intestatarie non sono aggiornate il [REDACTED]

Derivante da: VARIAZIONE del 19/02/2001 Pratica n. 39776 in atti dal 19/02/2001

RISTRUTTURAZIONE-MAGAZZINOLABORATORIO ARTIGIANALE (n. 1160.1/2001)

Confini: L'unità confina a nord con le p.lle 1514, 1515 e 2266, a sud con area scoperta p.lla 551 e altra unità immobiliare, a est con l'area scoperta p.lla 551. (cfr. allegati 1.3 e 1.6) L'unità confina a nord con le p.lle 1514, 1515 e 2266, a sud con area scoperta p.lla 551 e altra unità immobiliare, a est con l'area scoperta p.lla 551. (cfr. allegati 1.3 e 1.6)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete che divide la zona destinata a laboratorio dalla zona destinata a magazzino è assente verosimilmente demolita.

Regularizzabili mediante: variazione catastale

variazione catastale: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 38/1962

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: C0010/00

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 31/03/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 02/06/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/07/2000 al n. di prot. C0010/00

Numero pratica: 129/86  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: opere in difformità alla licenza edilizia  
Oggetto: condono edilizio ex L. 47/85  
Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.  
Rilascio in data 30/03/1993 al n. di prot.

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

##### **Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete che divide il locale destinato a laboratorio dalla zona destinata a magazzino è stata demolita. Considerato che l'immobile necessita di una ristrutturazione totale la difformità viene assorbita dalla vetusta che verrà applicata alla stima del più probabile valore di mercato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### 4.1.2 **Conformità urbanistica:**

##### **Non necessario per la seguente perizia**

##### **Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto LABORATORIO**

Trattasi di locale posto al piano terra con accesso dallo scoperto comune contraddistinto dalla particella 551. L'immobile al momento del sopralluogo si presentava costituito da un unico ambiente e da un locale w.c. È presente una tettoia sulla facciata nord.

L'immobile è privo d'impianto di riscaldamento il locale è in pessimo stato manutentivo, la tettoia non è agibile, di fatto l'immobile viene utilizzato come deposito.

L'unità ha una altezza utile di m 2.93 ed una superficie utile pari a circa 95 mq. oltre locale bagno di circa 3.68 mq e tettoia di circa 33 mq.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**8/12** di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **2. Quota e tipologia del diritto**

**1/12** di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: non noto

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **3. Quota e tipologia del diritto**

**1/12 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: non noto

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**4. Quota e tipologia del diritto****1/12 di ██████████ Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: non noto

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**5. Quota e tipologia del diritto****1/12 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: non noto

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

È posto al piano: TERRA

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.93

Stato di manutenzione generale: PESSIMO

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in pessimo stato manutentivo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale per la stima dell'immobile viene determinata secondo i criteri stabiliti dal DPR 138/1998.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie coperta laboratorio - magazzino e locale bagno	sup lorda di pavimento	0	111,00	1,00	111,00	€ 655,00
tettoia	sup lorda di pavimento	0	33,00	0,25	8,25	€ 655,00
			<b>144,00</b>		<b>119,25</b>	

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento non determinabile  
 Impianto non a norma.  
 Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.  
 Note: non rinvenuta

Riscaldamento:  
 Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.  
 Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:  
 Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione  
 Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:  
 Non esiste impianto antincendio.  
 Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
 L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:  
 Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: considerata la destinazione d'uso non dovrebbero essere presenti materiali pericolosi. - Eventuali ulteriori informazioni: Il valore attribuito tiene conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: considerata la destinazione d'uso non dovrebbero essere presenti materiali pericolosi. **I'UNITA' VIENE DI FATTO UTILIZZATA COME DEPOSITO, SI SEGNA LA PRESENZA DI RIFIUTI NEL LOCALE TETTOIA CFR. DOCUM - Eventuali ulteriori informazioni: Il valore attribuito tiene conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Identificativo corpo: LABORATORIO

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Fossalta Di Piave (VE), via Giuseppe Mazzini 40/A **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia dell'Entrate non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato (cfr. allegato 3).

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

**6.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT SPA UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 225000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di DALLA PORTA TIZIANA in data 20/12/2007 ai nn. 593/397; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/01/2008 ai nn. 2145/431 ; Note: L'ipoteca è a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] non datore .

**6.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] A rogito di CORTE DI APPELLO VENEZIA in data 15/02/2025 ai nn. 817 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/04/2025 ai nn. 13629/9940; **La trascrizione è stata presentata contro [REDACTED] per 10/12 del diritto di proprietà. La restante quota di 2/12 [REDACTED]**

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

## Risposta al punto settimo del quesito

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

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON È COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON È COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO. Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un piccolo condominio, dalle informazioni assunte dagli esecutati non è presente l'amministratore o facenti funzioni.

**Millesimi di proprietà:** NON È COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI - L'immobile ha accesso dal piano terra

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

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

**Avvertenze ulteriori:** si segnala che il comune di Fossalta di Piave ha emesso ord. n. N. 32 DEL 30-07-2014, a seguito della quale con prot. 14322 del 05-12-2023 è stato emesso l'avviso di accertamento n. 1 del 08-11-2023 per recupero costi esecuzione coattiva per l'importo di euro 15.354,00 (cfr. allegati 4.7 e 4.8).

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Nella zona non sono state reperite compravendite di unità immobiliari ad uso laboratorio. La stima verrà eseguita utilizzando i valori OMI medi prodotti dall'Agenzia dell'Entrate riferiti ad immobili ad uso industriali (zona D Periferica - industriale) pari ad € 655,00 da correggere con il coefficiente di vetustà pari a 0.55 per considerare il pessimo stato manutentivo.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### LABORATORIO. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella zona non sono state reperite compravendite di unità immobiliari ad uso laboratorio. La stima verrà eseguita utilizzando i valori OMI medi prodotti dall'Agenzia dell'Entrate riferiti ad immobili ad uso industriali (zona D Periferica - industriale) pari ad € 655,00 da correggere con il coefficiente di vetustà pari a 0.55 per considerare il pessimo stato manutentivo.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF. DESTINAZIONE	SUP. COMM.
magazzino, laboratorio, bagno	111	1	111
tettoia	33	0.25	8.25
		totale sup. commerciale	119.25

	sup. comm. arrotondata	119
valore unitario a m <sup>2</sup>	655.00 €	
coeff. Vetustà	0.55	
sup. commerciale m <sup>2</sup>	119	
più probabile valore di mercato	42,869.75 €	
valore arrotondato	42,900.00 €	

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie coperta laboratorio - magazzino e locale bagno	111,00	€ 655,00	
tettoia	8,25	€ 655,00	
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 0,00</b>
Valore corpo			€ 42.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.900,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LABORATORIO	Laboratori per arti e mestieri [C3]	119,25	€ 42.900,00	€ 42.900,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.290,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 350,00
APE	€ -400,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è pignorato per la quota del 100% - Vedasi precisazioni nota di trascrizione verbale pignoramento (quote trascritte 10/12 a fronte di 12/12)

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**LABORATORIO**

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

**Totale costi di cancellazione: € 329,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a corpo non a misura senza garanzia per vizi occulti:

**€ 37.825,00**

#### **8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: LABORATORIO**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: ASSENTE

Note Indice di prestazione energetica: Non è presente l'APE si stima un costo di redazione pari ad € 400,00

### **Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è pignorato per la quota del 100% - Vedasi precisazioni nota di trascrizione verbale pignoramento (quote trascritte 10/12 a fronte di 12/12)

### **Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

#### **Allegati**

- allegato 1 visura storica Foglio 6 Particella 551 Subalterno 19.
- allegato 1.1 visura storica Foglio 6 Particella 551 Subalterno 11.
- allegato 1.2 visura storica Foglio 6 Particella 551 Subalterno 10.
- allegato 1.3 estratto mappa.
- allegato 1.4 planimetria catastale sub. 19.
- allegato 1.5 planimetria catastale sub. 11.
- allegato 1.6 planimetria catastale sub. 10.
- allegato 2 atto provenienza copia digitale
- allegato 3 nota Agenzia Entrate.
- allegato 4 CE 38-62 TAV mapp. 551.
- allegato 4.1 CE 10-61 ABIT TAV mapp. 552.
- allegato 4.2 CONDONO 129 -86.
- Allegato 4.3 agibilità 9257-03 a seguito sanatoria C 131 sub. 19.
- allegato 4.4 CE 109-86 ABITABILITA AGIBILITA TAV 2-3-4 (alloggio ex sub. 2).

allegato 4.5 CE 10-2000 ABITABILITA TAV laboratorio 551 sub 10.

allegato 4.6 Dia 39-04 abitazione sub. 11.

allegato 4.7 - Ord 32-14.

allegato 4.8 Prot. N.10636 del 17-10-2025.

allegato 5 documentazione fotografica.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Gli immobili non sono beni strumentali conseguentemente la vendita non è soggetta ad IVA, risulta invece soggetta ad imposta di registro nei limiti fissati dalla Legge.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - LABORATORIO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo LABORATORIO:</b> 8/12 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo LABORATORIO:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 6, particella 551, subalterno 10, scheda catastale 1160.1/2001, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI 40/A, piano TERRA, comune FOSSALTA DI PIAVE (D740), categoria C/3, classe 4, consistenza 100, superficie 120, rendita € 154.94
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a corpo non a misura senza garanzia per vizi occulti: <b>37.825,00€</b>

Data generazione:  
05-01-2026 16:01

L'Esperto alla stima  
**Mauro Calandra**