

## Tribunale di Venezia

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **225/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-02-2026

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



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

**Lotto 001 - negozio e magazzino funzionali.**

**Esperto alla stima:** ing. B e geom. Cristiano Invaso  
**Codice fiscale:** NVSCST70L26L736O  
**Partita IVA:** 02994190276  
**Studio in:** Via Mestrina 6 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041971123  
**Fax:** 3483055244  
**Email:** crinvaso@gmail.com  
**Pec:** cristiano.invaso@ingpec.eu

## Riassunto Perizia

**Bene: sub. 24** VIA L. ARIOSTO Piano S1 - Noventa Di Piave (VE) - 30020

**sub. 30** VIA ROMA n. 55 Piano T - Noventa Di Piave (VE) - 30020

**Descrizione generica:** TRATTASI DI DUE SUBALTERNI FUNZIONALI E COLLEGATI :  
NEGOZIO (SUB. 30) E MAGAZZINO SUB (SUB. 24) UNITA' TRA DI LORO COMUNICANTI E FUNZIONALI; PERTANTO SI PROCEDE ALLA FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO NELLA PRESENTE PERIZIA.

**Identificativo Lotto:** 001 - negozio e magazzino FUNZIONALI TRA DI LORO.

**Corpo negozio e magazzino di pertinenza.:** Sub. 24 VIA L. ARIOSTO Piano S1 - sub. 30 VIA ROMA n. 55 Piano RIALZATO

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] ([REDACTED]), via [REDACTED], [REDACTED] - Stato Civile: libero per decesso Del coniuge.

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] ([REDACTED]), via [REDACTED], [REDACTED] - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di bene personale traferito per successione.

### Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso; Importo ipoteca: € 100.000,00; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 17/12/2018 ai nn. 4005/2018; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/01/2019 ai nn. 1699/265; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Il costo di cancellazione è da ritenersi indicativo e dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50%.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 17/09/2025 ai nn. 5541 iscritto/trascritto a Venezia in data 02/10/2025 ai nn. 34434/25052; SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO. Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima.

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in \_\_\_\_\_ **€102.340,91**  
cui si trova:

## Sommario

**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.

## Premessa

### Indice quesiti:

risposta 1° quesito - Completezza della documentazione e verifica della continuità	pag. 6
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati	pag. 6
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati	pag. 6
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica	pag. 8
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 12
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici	pag. 13
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse	pag. 14
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni	pag. 14
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	pag. 16
risposta 10° quesito - Elenco Allegati	pag. 16
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 16
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni	pag. 17

Beni in **Noventa Di Piave (VE)**  
Sub. 24 VIA L. ARIOSTO Piano S1 e  
Sub. 30 VIA ROMA n. 55 Piano rialzato

**Lotto: 001 - negozio e magazzino di FUNZIONALI TRA DI LORO.**

### 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**

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

### Risposta al secondo punto del quesito

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

**Esecutato/i:**

██████████ Codice fiscale: ██████████

Residenza: ██████████ (██████), via ██████████, ████████

**Esecutato/i:**

██████████ Codice fiscale: ██████████

Residenza: ██████████ (██████), via ██████████, ████████

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

TRATTASI DI NEGOZIO (SUB. 30) E MAGAZZINO SUB (24) UNITA' TRA DI LORO COMUNICANTI E FUNZIONALI; PERTANTO SI PROCEDE ALLA FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO NELLA PRESENTE PERIZIA. Trattasi di due unità immobiliari catastalmente distinte dai subalterni 24 e 30, negozio e magazzino. Le due unità sono comunicanti tra di loro attraverso una scala interna.

Ubicate in edificio di maggiori dimensioni che comprende sia altri negozi che uffici e abitazioni, edificio che necessita di opere di manutenzione ordinaria anche sulle parti comuni. Il fabbricato risulta affacciato su una viabilità con un buon passaggio di auto e il negozio in oggetto è dotato di vetrine verso la strada.

**Caratteristiche zona:** semicentrale mediocre.

**Area urbanistica:** residenziale/direzionale/commerciale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nn.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/direzionale e commerciale.

**Importanti centri limitrofi:** San dona di Piave, Venezia, Treviso e le località balneari di Jesolo e Cavallino.

**Attrazioni storiche:** Venezia e Treviso.

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada A4 1,5 km. circa

**Identificativo corpo:** negozio e magazzino.

sito il sub. 24 VIA L. ARIOSTO Piano S1 sub. 30 VIA ROMA n. 55 Piano rialzato.

ATTENZIONE: il trasferimento della proprietà è da ritenersi "a corpo" e non a misura e comprende ogni diritto, con tutti, dell'immobile, gli annessi e connessi usi, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive o passive degli immobili in oggetto, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni dei fabbricati dei quali essi sono parte, quali risultano dalla Legge (art. 1117 e seguenti del C.C.), nulla escluso od eccettuato, segnatamente con tutti i doveri nascenti dalla comproprietà delle predette parti di uso comune o condominiali, così come anche dai previsto dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio (cfr. vedasi allegato "D" – atto di provenienza compravendita).

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ (██████), via ██████████, ████████ - Stato Civile: libero per decesso del defunto coniuge.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ (██████), via ██████████, ████████ - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di bene personale traferito per successione.

Note: Fonte storico ventennale presente nel fascicolo.

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: ██████████ nata a ██████████ il ██████████ -  
 ██████████ Proprietà 1/4 ██████████ nato a ██████████ il ██████████  
 - ██████████ Proprietà 1/4 ██████████ nata a ██████████  
 il ██████████ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████, foglio 19, particella 643, subalterno 24, indirizzo VIA L. ARIOSTO , piano Piano S1, comune NOVENTA DI PIAVE (Codice:F963), categoria C/2, classe 8, consistenza 45, rendita € 60,43.

Derivante da: VARIAZIONE del 26/06/2014 Pratica n. VE0140901 in atti dal 26/06/2014 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.83838.1/2014)

Confini: La planimetria catastale è coerente - a nord con sub. 23 rimanenti confini con scoperto /terrapieno (ndr. fonte storico ventennale).

Note: cfr. vedasi allegato A -documentazione catastale. Le quote di proprietà riportate presso l'Agenzia delle Entrate non corrispondono a quelle reali.

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: ██████████ nata a ██████████ il ██████████ -  
 ██████████ Proprietà 1/4 ██████████ nato a ██████████ il ██████████  
 - ██████████ Proprietà 1/4 ██████████ nata a ██████████  
 il ██████████ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████, foglio 19, particella 643, subalterno 30, indirizzo VIA ROMA n. 55 , piano Piano T, comune NOVENTA DI PIAVE (Codice:F963), categoria c/1, classe 10, consistenza 91, superficie 94, rendita € 1.315,93

Ulteriori informazioni: di stadio: codifica piano incoerente.

Derivante da: VARIAZIONE del 26/06/2014 Pratica n. VE0140912 in atti dal 26/06/2014

Confini: la planimetria non è coerente lo sarà a seguito degli adeguamenti citati nei capitoli successivi - confini da nord in senso orario con sub. 7 e vano scale - sub 2 e sub 10 - salvo altri -  
Note: cfr. vedasi allegato A -documentazione catastale. Le quote di proprietà riportate presso l'Agenzia delle Entrate non corrispondono a quelle reali.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: redazione nuova scheda catastale.  
Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione  
nuova scheda : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: A seguito degli adeguamenti/sanatoria citati nei prossimi capitoli sarà necessario procedere alla nuova denuncia di variazione catastale al fine di correggere il riferimento al piano, con l'occasione verranno anche aggiornate le intestazioni. Si quantifica il più probabile costo di allestimento degli atti catastali, premettendo che questo è indicativo e potrebbe variare a discrezione del professionista incaricato e/o dall'adeguamento degli oneri catastali e/o di legge, che sono stati quantificati ed ivi compresi sulla base di quelli attuali.

*Note generali: cfr. vedasi allegato A -documentazione catastale.*

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 - concessione edilizia 72-1982  
Intestazione: Traverso & Vignotto snc  
Per lavori: costruzione edificio con negozi alloggi ed uffici  
Oggetto: nuovo intervento  
Presentazione in data 01/04/1982 al n. di prot. 72/82  
Abitabilità/agibilità in data 30/03/1983 al n. di prot. 7-83

Numero pratica: 2 - concessione edilizia -7 - 83 in variante alla 72-82  
Intestazione: traverso & Vignotto snc  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione fabbricato  
Presentazione in data al n. di prot.  
Rilascio in data 26/02/1983 al n. di prot. 7-83  
Abitabilità/agibilità in data 30/03/1985 al n. di prot. 7-83

Numero pratica: 3 - concessione  
Intestazione: Traverso e Vignotto snc  
Per lavori: trasformazioni edilizie

NOTE: quest'ultima pratica non riguarda le unità in oggetto per le quali erano già state rilasciate le abitabilità.

**4.1.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni e modifiche alle forometrie interne. Sono necessari ripristini e sanatoria

Regolarizzabili mediante: ripristini e sanatoria

rispristini e sanatoria : € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: I valori degli adeguamenti, sanatoria e ripristini, ecc. di seguito stimati sono indicativi in quanto possono essere assoggettati a discrezionalità della P.A., dall'impresa designata e/o dal professionista incaricato nonché dalle imposte sul valore aggiunto e/o altre.

Note sulla conformità edilizia: a seguito del rilievo espletato, confrontato con la documentazione resa visibile dalla PA, si è accertato che nel negozio al piano rialzato sono state fatte alcune modifiche di queste certe da ripristinare altre oggetto di sanatoria. Nel locale principale al piano rialzato si rileva la costruzione di una parete divisoria che di fatto separa l'originario open space in due locali, nell'attuale retro-negoziolo nello spigolo nord è stato delimitato un magazzino, entrambe queste pareti dovranno essere rimosse al fine di portare all'originaria situazione. Nei bagni risultano spostate le porta di ingresso sarà necessario procedere con sanatoria edilizia. I valori degli adeguamenti, sanatoria e ripristini, ecc. di seguito stimati sono indicativi in quanto possono essere assoggettati a discrezionalità della P.A., dall'impresa designata e/o dal professionista incaricato nonché dalle imposte sul valore aggiunto e/o altre.

Nota: Si evidenzia come potrebbero emergere a seguito di un più accurato rilievo metrico dei luoghi e sovrapposizione dello stesso con lo stato legittimato difformità non palesemente evidenti e qui non indicate potendo quindi modificare il costo sopra indicato o la necessita di sanatorie e adeguamenti qui non segnalati con spese a carico dell'aggiudicatario.

Note generali sulla conformità: relativamente alle abitabilità queste sono state rilasciate in data 30 marzo 1985 ai numeri 7/83 (fonte atti legittimanti visionati presso la PA e atto di provenienza) cfr. vedasi allegato "F" - atti legittimanti e "D" – atto di provenienza compravendita.

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Visto il Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/
Zona omogenea:	Z.T.O. "B1/21" (art.35 delle N.t.O.).
Norme tecniche di attuazione:	si rimanda alla consultazione dell'allegato CDU.
Volume massimo ammesso:	Lo scrivente tecnico non quantifica la residua potenzialità edificabile in quanto detto utilizzo,

	se disponibile, sarebbe assoggettato al parere unanime e favorevole di tutti gli aventi diritto sull'edificio
--	---

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: cfr. vedasi allegato "E" - certificato di destinazione urbanistica

### Descrizione: negozio e magazzino funzionali tra di loro.

Trattasi di due unità immobiliari, un negozio (sub. 30) ed un magazzino (sub.24) quest'ultimo funzionale alla attività principale. Dette unità risultano comunicanti attraverso una scala di collegamento, comune ai due subalterni. In fase di stima, considerata la limitata accessibilità indipendente del magazzino al piano seminterrato e la mancanza di un'autonomia economica funzionale delle singole unità se alienate disgiuntamente, si ritiene non conveniente procedere alla vendita frazionata in due lotti distinti. Trattasi di due unità immobiliari ubicate in un edificio di maggiori dimensioni, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, composto da più vani scale a servizio di altre unità. L'edificio edificato verso la metà degli anni 80, per quanto possibile accertare, necessita di interventi di manutenzione ordinaria (ndr. all'edificio ed alle parti esterne comuni), stante che negli anni non si ritiene siano mai state effettuate.

Il piano seminterrato (ndr. magazzino contraddistinto dal subalterno 24) è accessibile sia dall'interno, attraverso il negozio contraddistinto dal subalterno 30 (ndr. posto al piano rialzato) che dall'esterno attraverso una porta in ferro, prospiciente la rampa, quest'ultima permette il raggiungimento, sia a persone che a mezzi, della quota di livello del seminterrato. Il piano rialzato, dell'edificio, è caratterizzato da un terrazzamento che permette l'accesso sia ai vani scale condominiali che ai negozi presenti in questo livello del fabbricato. Di pianta assimilabile ad un rettangolo, l'edificio è dotato di copertura a due falde, le finiture sono riconducibili all'epoca di realizzazione. Dalle indagini svolte presso il conduttore, non risulta nominato l'amministratore condominiale pertanto non è possibile accertare quali spese condominiali affrontano singolarmente i vari negozi; così come le opere che potrebbero essere necessarie per intervenire sulle parti dell'edificio comuni che necessitano di manutenzione. Non è stato possibile stabilire, neppure indicativamente, l'ammontare delle spese condominiali, che di volta in volta, vengono affrontate e divise tra i condomini. Relativamente alle parti comuni dell'edificio si rimanda alla attenta lettura dell'allegato "D" – atto di provenienza compravendita.

Si precisa nuovamente che tutte le dotazioni tecnologiche/impianti delle due unità immobiliari necessitano di installazione/integrazione/ verifica/adeguamento non essendo state reperite le relative certificazioni. I costi per la loro messa a norma e/o rifacimenti sono a carico dell'aggiudicatario.

**Il subalterno 30:** trattasi di negozio, posto al piano rialzato, posizionato ad angolo nell'edificio è dotato di vetrine che affacciano sia sulla viabilità denominata SP 83 ( ndr. strada a traffico medio alto, che collega il vicino comune di san dona di Piave con l'ingresso dell'autostrada A4, nelle vicinanze del quale è ubicato l'outlet di Noventa di Piave) che sui due lati posti a destra e sinistra del locale principale. Le vetrine sono dotate di grate anti-intrusione e di due porte d'ingresso, entrambe in alluminio e vetro. Prospiciente le vetrine di ingresso è presente una tenda retrattile in pessime condizioni.

L'unità immobiliare ubicata nel piano rialzato dell'edificio, e accessibile direttamente dal "terrazzamento comune" che permette l'accesso a tutte le unità ubicate a questo livello. Internamente le opere di finitura constano, prevalentemente da pavimentazioni in gres ceramico, e pareti così come i soffitti tinteggiati, tutte che necessitano di opere di manutenzione. Si precisa che il locale principale, legittimato come open space, dovrà essere ripristinato previo demolizione della parete che è stata realizzata e che divide in due l'originario unico locale, e che per quanto accertato presso la PA, detta parete non risulta legittimata. Il retro negozio (ndr. ricavato dalla costruzione di questa parete), è caratterizzato, così come i bagni, da rivestimento parietale prevalentemente composto da piastrelle in gres ceramico, finitura applicata anche a

pavimento, le rimanenti porzioni di pareti e soffitti sono tinteggiati. I bagni e gli antibagni si presentano in cattive condizioni e necessitano, così come le restanti parti del negozio di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (ndr. si rilevano rotture delle pareti, impianti datati e vetusti, pavimentazioni con scheggiature – cfr. vedasi allegata documentazione fotografica – Allegato C), così come gli impianti tecnologici dell'unità che risultano, vetusti, manomessi, ecc. Si rileva che alcune stanze presentano segni di infiltrazione d'acqua a soffitto. Si rileva la rottura della porzione alta di una parete nel retro negozio, nonché di alcune piastrelle che risultano scheggiate sia a questo livello che nel piano seminterrato. Lo stato legittimo dell'immobile prevedeva (fonte atto legittimante) un locale open space di circa mq. 78,75 (comprensivo anche del locale ricavato all'interno dell'open space nella zona nord), e due locali composti da antibagno e bagno di circa 3,45 mq, ciascuno (ndr. i locali hanno dimensioni pari a una larghezza compresa ciascuno tra il m. 1.10 e il m. 1.20 con una profondità di circa m. 1.52 ). Altezza di piano m. 3.20.

**sub 24:** accessibile sia internamente attraverso il sub. 30, attraverso una scala a chiocciola di piccole dimensioni, che esternamente attraverso una porta in ferro posta nel retro dell'edificio, questo locale di forma assimilabile ad un rettangolo, di superficie circa pari a mq.44.50 e con altezza di piano pari a m. 2.10 è dotato di finestre. Le opere di finitura constano in pavimento in gres e pareti e soffitti tinteggiati. Lo stato degli impianti è pessimo e necessita, così come per il subalterno 30 di opere di manutenzione/integrazione, adeguamento co spesa a carico dell'aggiudicatario.

In fase di rilievo, a causa dell'ingente quantità di materiale depositato all'interno delle due unità immobiliari, non è stato possibile accertare la consistenza delle dotazioni impiantistiche presenti, né verificarne l'effettivo stato di funzionamento, anche in considerazione del prolungato stato di poco utilizzo dei locali.

Relativamente alle dotazioni impiantistiche di queste unità non sono state reperite certificazioni/dichiarazioni pertanto potrebbe esserci la necessità di aggiornamento/verifica/adeguamento, ecc. con aggiornamento/rilascio delle medesime certificazioni/dichiarazioni con spese a carico dell'aggiudicatario.

Altresì, non è stato possibile verificare l'eventuale separazione degli impianti tecnologici tra le due unità. Non si esclude, pertanto, che i vari locali (ndr. entrambe i subalterni) possano condividere componenti impiantistiche o terminali tecnologici.

A tal proposito, si rende edotto il potenziale acquirente che ogni eventuale intervento di modifica, integrazione o separazione degli impianti dovrà essere eseguito a sua esclusiva cura e spese.

Si rimanda alla consultazione degli allegati:

Vedasi allegato "C" - documentazione fotografica - allegato "F" - atti legittimanti - allegato "D" – atto di provenienza compravendita

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ (██████), via ██████████, ████████ - Stato Civile: libero

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ (██████), via ██████████, ████████ - Stato Civile: libero -  
Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di bene personale traferito per successione

Superficie complessiva di circa mq **145,00**.

E' posto al piano: sub. 30 piano rialzato - sub. 24 piano seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: verso la metà degli anni 80.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non noto.

ha un'altezza utile interna di circa m. sub. 30 H= 3.20 circa - sub. 24 H= 2.10 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 seminterrato e di cui interrati n. mediocri necessita di interventi di manutenzione alle parti comuni.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio, così come le due unità immobiliari, necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle parti comuni (cfr. vedasi allegato "C" - documentazione fotografica).

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si procede ora con il calcolo della superficie ragguagliata che verrà riportata nella colonna superficie equivalente, per limitazione del presente programma informatizzato. Ai fini della superficie commerciale si è provveduto a calcolare la superficie ragguagliata secondo le disposizioni del dpr. 138/98 e riportate in visura catastale, con le detrazioni previste per il magazzino adottando i coefficienti del borsino immobiliare.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sub. 30 negozio	sup lorda di pavimento	0	94,00	1,00	94,00	€ 934,00
<hr/>						
sub. 24 magazzino	sup lorda di pavimento	0	51,00	0,55	28,05	€ 934,00
<hr/>						
			<b>145,00</b>		<b>122,05</b>	

Ambiente: Il sito, per quanto possibile accertare non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Per quanto possibile accertare non rilevate. All'interno del magazzino risulta diverso materiale vario depositato.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** A [REDACTED] per atto di compravendita del 17/6/85 n. 95195 Rep. Notaio Pietro Maria de Mezzo. trascritto a Venezia il 4/7/85 ai nn. 11087/8475. A [REDACTED] in forza della successione legittima in morte del Padre, deceduto il 19/4/2016. Dichiarazione di successione Registrata a Treviso il 5/10/2020 ai nn. 27933/19270. Fonte storico ventennale in fascicolo.

**Identificativo corpo: negozio e magazzino di pertinenza.**

sito in Noventa Di Piave (VE), sub. 24 VIA L. ARIOSTO Piano S1 sub. 30 VIA ROMA n. 55 Piano T **Occupato** da conduttore, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2018 per l'importo di euro 7.200,00 con cadenza mensile.

Registrato a Venezia il 14/12/2018 ai nn.TZ5 serie 3T num. 4412

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/01/2030

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.  
 Note: cfr. vedasi allegato B - copia contratto di affitto

## 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:*

Per quanto possibile verificare non accertate.

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

Per quanto possibile verificare non accertate.

#### 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Per quanto possibile verificare non accertate.

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

Per quanto possibile verificare non accertate.

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

#### 6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo Trib di Treviso; Importo ipoteca: € 100.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 17/12/2018 ai nn. 4005/2018; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/01/2019 ai nn. 1699/265 ; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Il costo di cancellazione è da ritenersi indicativo e dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50%.

#### 6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 17/09/2025 ai nn. 5541 iscritto/trascritto a Venezia in data 02/10/2025 ai nn. 34434/25052; SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO. Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima.

#### 6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Per quanto possibile verificare non accertate.

#### 6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Per quanto possibile verificare non accertate.

### 6.3 Misure Penali

Per quanto possibile verificare non accertate.

## 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 segnalate - il conduttore ci segnala che le spese comuni vengono valutate e risolte di volta in volta con gli altri condomini/conduttori.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non segnalate

**Millesimi di proprietà:** Dalla consultazione dell'atto di provenienza queste veniva dichiarate in :per il subalterno 24 mill. 13.51 (ndr. vedi nota di correzione) e per il sub. 30 mill. 93.57.

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - L'accesso risulta impossibile al negozio considerato che trattasi di piano ammezzato con diversi scalini da percorrere, mentre al piano seminterrato la rampa di accesso ha una inclinazione accentuata.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** per quanto possibile accertare non rilevate.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** per quanto possibile accertare non rilevate

**Avvertenze ulteriori:** per quanto possibile accertare non rilevate .

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima si è utilizzato il metodo comparativo considerando due comparabili di immobili simili, e di categoria catastale ed ubicati in zona. Considerati i valori medi di mercato, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e lo stato di fatto (che necessita di opere di manutenzione e verifica impianti), il canone d'affitto appare congruo. In ragione della sua redditività, non si applicano coefficienti correttivi in riduzione sul valore del lotto. Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ha ispezionato di persona la proprietà.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Noventa di Piave; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, OMI, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate;  
Altre fonti di informazione: Comparabilitalia.com .

**8.3.3 Valutazione corpi:****negozio e magazzino funzionali tra di loro.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.994,70.

Dalle ricerche effettuate nel foglio di riferimento non è stato reperito un numero sufficiente di comparabili tali da applicare questa metodologia, pertanto, lo scrivente tecnico ha ampliato la ricerca coinvolgendo il foglio confinante il 18 ricercando immobili in categoria C1 di medesime caratteristiche, trovando due comparabili con stipule comprese tra agosto e dicembre 2024 ( ndr valore adeguato all'attualità) con medesime caratteristiche e dotazioni tecnologiche di quelle oggetto di stima. Le eventuali riduzioni del valore sono state applicate per l'eventuale assenza di garanzia per vizi anche occulti. Considerati i valori medi di mercato, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e lo stato di fatto (che necessita di opere di manutenzione e verifica impianti), il canone d'affitto appare congruo. In ragione della sua redditività, non si applicano coefficienti correttivi in riduzione sul valore del lotto

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sub. 30 negozio	94,00	€ 934,00	€ 87.796,00
sub. 24 magazzino	28,05	€ 934,00	€ 26.198,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.994,70
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 113.994,70</b>
Valore corpo			€ 113.994,70
Valore di stima			€ 113.994,70

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie ragg.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
negozio e magazzino di pertinenza.		122,05	€ 113.994,70	€ 113.994,70

**8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 4%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.559,79
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di due unità immobiliari, collegate e funzionali tra di loro, una vendita separata non avrebbe nessun beneficio comico, le spese della divisione potrebbero incidere negativamente sul valore.	

Costi di cancellazione oneri e formalità:  
**negozio e magazzino funzionali tra di loro.**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 594,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 888,00**

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

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

**€ 102.340,91**

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

**Identificativo corpo: negozio e magazzino di pertinenza.**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: dalla consultazione dell'archivio della regione del veneto non si rileva la presenza dell'ape Note Indice di prestazione energetica: Il costo per l'allestimento del documento è pari ad €. 350,00 più oneri di legge. Costo indicativo.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di due unità immobiliari, collegate e funzionali tra di loro, na vendita separata non avrebbe nessun beneficio comico, le spese della divisione potrebbero incidere negativamente sul valore.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

Allegati:

- allegato "A" – documentazione catastale
- allegato B – contratto di affitto
- allegato "C" - documentazione fotografica
- allegato "D" - atto di provenienza compravendita;
- allegato "E" - certificato di destinazione urbanistica;
- allegato "F" - atti legittimanti

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** soggetto ad imposta di registro

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - negozio e magazzino di pertinenza
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo negozio e magazzino di pertinenza.:</b> 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo negozio e magazzino di pertinenza.:</b>  Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 19, particella 643, subalterno 24, indirizzo VIA L. ARIOSTO , piano Piano S1, comune NOVENTA DI PIAVE (Codice:F963), categoria C/2, classe 8, consistenza 45, rendita € 60,43</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 19, particella 643, subalterno 30, indirizzo VIA ROMA n. 55 , piano Piano T, comune NOVENTA DI PIAVE (Codice:F963), categoria c/1, classe 10, consistenza 91, superficie 94, rendita € 1.315,93</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>102.340,91€</b>

Data generazione:  
08-01-2026 11:01

L'Esperto alla stima  
**Ing. B e geom. Cristiano Invaso**