
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Luzzatti POP NPLS 2022**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **61/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18.11.2025 h 10,20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - unico

Esperto alla stima: Arch. Ruben Csermely
Codice fiscale: CSRRBN60S20L736H
Partita IVA: 02284700271
Studio in: Via Terraglietto 10 - 30174 Mestre
Telefono: 041942570
Fax: 041942570
Email: studiocsermely@gmail.com
Pec: ruben.csermely@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Area Edificabile via Ca Memo 16, 18, 20, 24 - Noventa Di Piave (VE) - 30020

Descrizione generica:

Trattasi di ampio complesso edilizio in stato di abbandono e pericolante facente parte di Piano di Recupero volto alla realizzazione di n. 8 unità abitative suddivise in 4 bifamiliari. Il tutto sito in via Ca Memo (Strada Provinciale n. 48) nel Comune di Noventa di Piave (VE).

Corpo A: Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Noventa di Piave, via Ca' Memo 16, 18, 20 e 24

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Luzzatti POP NPLS 2022 contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 28/03/2025 ai nn. 10367/7614;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale spa contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 2.000.000,00;

Importo capitale: € 1.000.000,00;

Iscritta a Venezia in data 26/02/2009 ai nn. 6264/1181

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale spa contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 330.000,00;

Importo capitale: € 165.000,00;

Iscritta a Venezia in data 29/06/2012 ai nn. 18658/2825

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 222.876,32**
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 insolite, 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 staggitto
 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 **Noventa Di Piave (VE)**
Località/Frazione **Noventa di Piave**
via Ca Memo 16, 18, 20, 24

Lotto: 001 - unico

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:

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

con sede in [REDACTED]), via [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di ampio complesso edilizio in stato di abbandono e pericolante facente parte di Piano di Recupero volto alla realizzazione di n. 8 unità abitative suddivise in 4 bifamiliari. Il tutto sito in via Ca Memo (Strada Provinciale n. 48) nel Comune di Noventa di Piave (VE).

Nello specifico – allo stato attuale - il più ampio complesso edilizio risulta costituito da 13 unità immobiliari suddivise in più edifici pericolanti posti in adiacenza uno con l'altro e comunque all'interno del medesimo lotto.

Tali edifici, di epoca remota, si presentano in stato di abbandono e in stato pericolante tanto che, nel corso del sopralluogo, non è stato possibile accedervi internamente in sicurezza.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

con sede in [REDACTED]), via [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia, come segue:

- foglio 20, particella 54, subalterno 7, indirizzo VIA CA' MEMO n. 18, comune Noventa di Piave , categoria C/1, classe 8, consistenza 104, superficie 109, rendita € 1106,46;
- foglio 20, particella 133, subalterno 1, indirizzo VIA CA' MEMO n. 24, comune Noventa di Piave , categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 126, rendita € 192,12;
- foglio 20, particella 133, subalterno 2, indirizzo VIA CA' MEMO n. 20, comune Noventa di Piave , categoria C/6, classe 5, consistenza 14, superficie 16, rendita € 15,91;
- foglio 20, particella 220, subalterno 1, indirizzo VIA CA' MEMO n. 18, comune Noventa di Piave , categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 103, rendita € 160,10;
- foglio 20, particella 220, subalterno 2, comune Noventa di Piave , categoria C/1, classe 8, consistenza 79, superficie 86, rendita € 840,48;
- foglio 20, particella 221, subalterno 1, indirizzo via Ca' Memo, comune Noventa di Piave, categoria C/6, classe 5, consistenza 28, superficie 32, rendita € 31,81;
- foglio 20, particella 221, subalterno 2, indirizzo via Ca' Memo, comune Noventa di Piave, categoria C/6, classe 5, consistenza 20, superficie 23, rendita € 22,72;
- foglio 20, particella 223, subalterno 3, indirizzo via Ca' Memo, comune Noventa di Piave, categoria C/2, classe 5, consistenza 22, superficie 24, rendita € 17,04;
- foglio 20, particella 274, subalterno 1, indirizzo via Ca' Memo 20, comune Noventa di Piave, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 125, rendita € 192,12;
- foglio 20, particella 274, subalterno 2, indirizzo via Ca' Memo 20, comune Noventa di Piave, categoria C/2, classe 7, consistenza 19, superficie 33, rendita € 21,59;
- foglio 20, particella 792, qualità prato, classe 1, superficie catastale 946, reddito dominicale: € 5,74, reddito agrario: € 3,18;
- foglio 20, particella 829, comune Noventa di Piave, categoria BCNC;
- foglio 20, particella 133, subalterno 3, indirizzo via ca' Memo, comune Noventa di Piave, categoria C/2, classe 5, consistenza 82, superficie 89, rendita € 63,52;

Intestazione:

██████████. con sede in ██████████ C.F. ██████████ Proprietà 1/1

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico ha proceduto con l'acquisire le planimetrie catastali delle unità immobiliari che compongono il più ampio compendio immobiliare.

Successivamente si procedeva con l'effettuare il sopralluogo del compendio immobiliare rilevando come lo stesso risulta inaccessibile in sicurezza e pericolante.

In forza di ciò, mancando i requisiti di sicurezza, non è stato possibile effettuare il sopralluogo interno delle singole unità immobiliari.

Per quanto visionato esternamente si ritiene la consistenza in essere coerente con la consistenza accatastata.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 48/1977

Intestazione: ██████████ ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e modifica fabbricato urbano

Oggetto: AMPLIAMENTO

Rilascio in data 06/05/1977 al n. di prot. 2131

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: agibilità

Rilascio in data 01/08/1991 al n. di prot. 3858

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica

Per lavori: Piano di recupero

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/04/2024 al n. di prot. 1

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di Recupero

Per lavori: opere collegate al Piano di Recupero

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 29-07-2024

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di urbanizzazione su UMI n. 1

Presentazione in data al n. di prot. 08-04-2025

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica

Per lavori: abbattimento due laberi

Presentazione in data al n. di prot. 06-05-2025

4.1.1 Conformità edilizia:

Ai fini della conformità edilizia si evidenzia come a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa di Piave, l'Ufficio forniva la documentazione sopra citata. Al fine di verificare la conformità edilizia di quanto in essere si procedeva con l'effettuare il sopralluogo del compendio immobiliare rilevando come lo stesso risulti essere inaccessibile, in sicurezza in stato di abbandono e pericolante.

In forza di ciò non è stato possibile accedere all'interno delle singole unità immobiliari che compongono il complesso edilizio risultando quindi impossibile verificare la conformità edilizia interna.

Tuttavia da una visione esterna si ritiene che la consistenza in essere possa essere pressoché

legittima.

In ogni caso la zona, come detto, è soggetta ad intervento di Piano Di Recupero pertanto le volumetrie in essere saranno oggetto di demolizione e trasformazione urbanistica peraltro come da grafici allegati alla delibera C.C. relativa Piano di Recupero n. 34 del 09.05.2024.

Tale Piano di Recupero propone la completa demolizione di quanto in essere e la realizzazione di 4 edifici bifamiliari per complessive 8 unità immobiliari sviluppate su due livelli fuori terra il tutto per complessivi mq 1.033,52 di SNP e per complessivi 3.424,20 mc di volume realizzabile.

4.1.2 Conformità urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	n.41, 42 e 43 del 20.12.2016
Zona omogenea:	C1/52
Norme tecniche di attuazione:	36 NTO
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Recupero
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/

Note sulla conformità:

Al fine di verificare l'ambito urbanistico in cui ricade il bene, il sottoscritto CTU, ha proceduto con l'acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica n. di Prot.10589/2025/u del 30.09.2025. Tale certificato di destinazione urbanistica indica che i beni di cui al foglio 20, mappali 54, 134, 133, 274, 221, 220, 829, 223 e 792 hanno le seguenti destinazioni urbanistiche: "Zona C1/52" (art.36 delle N.t.O.) compresi nel perimetro PUA (art.8 delle N.t.O. e sono compresi nel Piano di Recupero "Area residenziale di via Cà Memo" su richiamato; porzioni dei mappali nn.134, 829, 792 e 133 ricadono in: "Fascia di rispetto fluviale" (art.33 delle NtO) e in "Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004" (art.32 delle NtO); porzione dei mappali n.134, 829 e 792 ricadono in "Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica" (art.33 delle NtO)." In particolare dagli allegati alla delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 09.05.2024 si evince che il lotto tra volume (o snp) in essere, volume (o snp) esprimibile consente le seguenti carature:

volume lordo in progetto: 3420,20 mc;

Superficie netta di pavimento in progetto: 1.033,52 mq

Descrizione: residenziale di cui al punto A

Trattasi di ampio complesso edilizio in stato di abbandono e pericolante facente parte di Piano di Recupero volto alla realizzazione di n. 8 unità abitative suddivise in 4 bifamiliari. Il tutto sito in via Ca Memo (Strada

Provinciale n. 48) nel Comune di Noventa di Piave (VE).

L'ampio appezzamento di terreno risulta, attualmente, occupato da edifici in stato di abbandono e precarie condizioni risultando per lo più manufatti pericolanti.

Il lotto risulta completamente recintato.

Gli edifici ivi in essere risultano avere catastalmente destinazione mista tra commerciale, residenziale e accessoria.

Il bene risulta ubicato lungo la via Ca' Memo ai civici 16, 18, 20 e 24 della stessa.

Tale via risulta posta lungo l'argine del fiume Piave. Il compendio immobiliare di cui trattasi è posto a circa 2 km al centro di Noventa di Piave in zona comoda alla viabilità ed ai servizi di prima necessità.

Il contesto su cui è posizionato l'appezzamento di terreno è un contesto per lo più residenziale costituito da edifici di tipo unifamiliare o plurifamiliare sviluppati su uno o due livelli fuori terra.

Ai fini della stima si segnala che, a seguito dell'accesso agli atti esperito presso gli Uffici del Comune di Noventa di Piave si è riscontrata la presenza di un Permesso di Costruire avente ad oggetto la realizzazione del Piano di Recupero così come previsto dallo strumento urbanistico che prevede la realizzazione di n. 4 edifici bifamiliari per un totale di 8 unità abitative.

L'ambito urbanistico attualmente prevede le seguenti carature così come indicate negli allegati alla delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 09.05.2024:

volume lordo in progetto: 3420,20 mc;

Superficie netta di pavimento in progetto: 1.033,52 mq

Superficie netta di pavimento mq **1.033,52**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della quantificazione delle consistenze si è presa in esame la superficie utile di pavimento indicata nella cartografia allegata al Piano di Recupero.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
SNP	sup lorda di pavimento	0	1.033,52	1,00	1.033,52	€ 240,00
			1.033,52		1.033,52	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

per quanto concerne gli immobili identificati al C.F. comune segue:

- fg. 20, part. 220, sub. 1;
- fg. 20, part. 220, sub. 2;
- fg. 20, part. 221, sub. 1;

- fg. 20, part. 221, sub. 2;
- fg. 20, part. 223, sub. 3;
- fg. 20, part. 274, sub. 1;
- fg. 20, part. 274, sub. 2;
- fg. 20, part. 274, sub. 2;
- fg. 20, part. 220, ente urbano;
- fg. 20, part. 221, ente urbano;
- fg. 20, part. 223, ente urbano;
- fg. 20, part. 829, ente urbano;
- fg. 20, part. 792, ente urbano;

nel ventennio preso in esame, alla data del 28/03/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

-A [REDACTED], la piena proprietà delle particelle sopra elencate è pervenuta per atto di compravendita del 16/05/2008 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio TERRACINA VALERIA Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) trascritto il 22/05/2008 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED]
 Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] IO
 Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

-A [REDACTED], la quota dell'intero in usufrutto pervenuta per atto di donazione accettata del 20/10/2000 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio CAZZATO DONATO Sede PADOVA trascritto il 27/10/2000 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
 [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
 [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

-A [REDACTED] [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
 Codice fiscale [REDACTED], deceduto il [REDACTED] registrata il 29/09/1999 al Numero di repertorio [REDACTED] UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 11/02/2000 ai [REDACTED] devoluta per legge
 -Risulta trascritta in data 22/05/2008 ai nn. [REDACTED] accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
 [REDACTED], da parte dell'erede sig. [REDACTED], [REDACTED] nascente da atto Notaio Terracina Valeria Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) del 16/05/2008

per quanto concerne gli immobili identificati al C.F. comune segue:

- fg. 20, part. 54, sub. 7;

A [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 16/05/2008 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio TERRACINA VALERIA Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) trascritto il 22/05/2008 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

A [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 25/09/2001 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio TERRACINA VALERIA Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) trascritto il 28/09/2001 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

per quanto concerne gli immobili identificati al C.F. comune segue:

- fg. 20, part. 133, sub. 2;
- fg. 20, part. 133, sub. 3;
- fg. 20, part. 54, sub. 8 graffata particella 133 sub. 1, part. 134, sub. 2;

- A [REDACTED], la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 16/05/2008 Numero di repertorio [REDACTED]/[REDACTED] Notaio TERRACINA VALERIA Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) trascritto il 22/05/2008 nn. [REDACTED]/[REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nato il 1 [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

A [REDACTED], la quota pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED], la quota pari a 1/2 di nuda proprietà bene personale, [REDACTED], la quota dell'intero in usufrutto è pervenuta per atto di compravendita del 06/07/2007 Numero di repertorio [REDACTED]/[REDACTED] Notaio DE MEZZO PIETRO MARIA Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) trascritto il 19/07/2007 nn. [REDACTED]/[REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

A [REDACTED], [REDACTED], la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata il 08/03/2007 al Numero di repertorio [REDACTED]/[REDACTED] UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 21/05/2007 ai NN. [REDACTED]/[REDACTED] devoluta per legge -Risulta trascritta in data 18/04/2025 ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] Nata il [REDACTED]/[REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] nascente da atto Notaio De Mezzo Pietro Maria del 06/07/2007

-A [REDACTED], [REDACTED] la quota 1/2 ciascuno in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 24/11/1995 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio PECORELLI GIACOMO trascritto il 21/12/1995 nn. [REDACTED]/[REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED]

Ai fini dello stato occupazionale si segnala che al momento del sopralluogo il compendio immobiliare risultava libero da persone e cose a meno di qualche elemento di attrezzatura edile utilizzato ai fini della recinzione.

Ai fini della stima l'immobile viene considerato libero da persone e cose.

Si evidenzia l'esistenza di una servitù demaniale verso il lato nord – ovest e parallela all'argine.

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:

- Pignoramento a favore di Luzzatti POP NPLS 2022 contro [REDACTED];
Derivante da: verbale di pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 28/03/2025 ai nn. [REDACTED];

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale spa contro [REDACTED];
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 2.000.000,00;
Importo capitale: € 1.000.000,00;
Iscritta a Venezia in data 26/02/2009 ai nn. [REDACTED].

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale spa contro [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 330.000,00;
Importo capitale: € 165.000,00;
Iscritto a Venezia in data 29/06/2012 ai nn. [REDACTED].

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di compendio immobiliare non costituito in condominio. Per quanto noto non vi sono spese fisse di gestione se non, al momento, il mero sfalcio dell'erba e la tenuta dei beni in sicurezza valutata in via equitativa in circa € 2.000,00 all'anno.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;

- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;

- la destinazione d'uso ;

- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;

- la consistenza complessiva ;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;

l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione :

$val. : p = val.x : px$

da cui :

$val.x = val p x$

p

dove :

val = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

p = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari.

8.3.3 Valutazione corpi:**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 248.044,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SNP	1.033,52	€ 240,00	€ 248.044,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 248.044,80

Valore Finale**€ 248.044,80****Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	1.033,52	€ 248.044,80	€ 248.044,80

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

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

Totale costi di cancellazione: € 364,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi
come da disp. del G.E. (10%)

€ 24.804,48

**Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:****€ 222.876,32****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

Al fine di verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico ha proceduto con l'effettuare apposita ricerca a mezzo del data base della Regione Veneto "Venet" utilizzando quali chiavi di ricerca i dati catastali delle unità immobiliari che compongono il compendio immobiliare. Dalla verifica è emersa l'assenza di attestati di prestazione energetica relativi al più ampio complesso edilizio.

Il costo per l'eventuale redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ove vi siano generatori di calore all'interno delle unità immobiliari, viene qui stimato in circa euro 400,00 ad unità immobiliare.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Trattasi di area edificabile con sovrastanti edifici posta all'interno di un Piano di Recupero in piena proprietà del soggetto esecutato.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 1: estratto mappa;
- Allegato 2: Visure catastali;
- Allegato 3: planimetrie catastali;
- Allegato 4: certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 5: Concessione Edilizia 48/1977;
- Allegato 6: agibilità 80/90;
- Allegato 7: Autorizzazione Paesaggistica 32/23;
- Allegato 8: Piano di Recupero 0012379/2024;
- Allegato 9: Permesso di Costruire 0005311/2025;
- Allegato 10: Autorizzazione Paesaggistica 0006702
- Allegato 11: estratto delibera C.C. 34/2024;
- Allegato 12: ispezioni ipotecarie;
- Allegato 13: 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:

Per quanto noto trattandosi di bene strumentale dell'impresa oggetto di esecuzione la vendita sarà soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1000/1000 della piena proprietà di [REDACTED]
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia:

	• foglio 20, particella 54, subalterno 7, indirizzo VIA CA' MEMO n. 18, comune Noventa di Piave , categoria C/1, classe 8, consistenza 104, superficie 109, rendita € 1106,46; • foglio 20, particella 133, subalterno 1, indirizzo VIA CA' MEMO n. 24, comune Noventa di Piave , categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 126, rendita € 192,12; • foglio 20, particella 133, subalterno 2, indirizzo VIA CA' MEMO n. 20, comune Noventa di Piave , categoria C/6, classe 5, consistenza 14, superficie 16, rendita € 15,91; • foglio 20, particella 220, subalterno 1, indirizzo VIA CA' MEMO n. 18, comune Noventa di Piave , categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 103, rendita € 160,10; • foglio 20, particella 220, subalterno 2, comune Noventa di Piave , categoria C/1, classe 8, consistenza 79, superficie 86, rendita € 840,48; • foglio 20, particella 221, subalterno 1, indirizzo via Ca' Memo, comune Noventa di Piave, categoria C/6, classe 5, consistenza 28, superficie 32, rendita € 31,81; • foglio 20, particella 221, subalterno 2, indirizzo via Ca' Memo, comune Noventa di Piave, categoria C/6, classe 5, consistenza 20, superficie 23, rendita € 22,72; • foglio 20, particella 223, subalterno 3, indirizzo via Ca' Memo, comune Noventa di Piave, categoria C/2, classe 5, consistenza 22, superficie 24, rendita € 17,04; • foglio 20, particella 274, subalterno 1, indirizzo via Ca' Memo 20, comune Noventa di Piave, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 125, rendita € 192,12; • foglio 20, particella 274, subalterno 2, indirizzo via Ca' Memo 20, comune Noventa di Piave, categoria C/2, classe 7, consistenza 19, superficie 33, rendita € 21,59; • foglio 20, particella 792, qualità prato, classe 1, superficie catastale 946, reddito dominicale: € 5,74, reddito agrario: € 3,18; • foglio 20, particella 829, comune Noventa di Piave, categoria BCNC; • foglio 20, particella 133, subalterno 3, indirizzo via ca' Memo, comune Noventa di Piave, categoria C/2, classe 5, consistenza 82, superficie 89, rendita € 63,52; <u>Intestazione:</u> ██████████ con sede in ██████████) C.F. ██████████ Proprietà 1/1
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 222.876,32

Data generazione:
13-10-2025 12:10

L'Esperto alla stima
Arch. Ruben Csermely



Pag. 16
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl