
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA



N° Gen. Rep. **248/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29-05-2026 ore 12:30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BALLARIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Edificio residenziale da ristrutturare,
attualmente non abitabile

Consulente Tecnico: Ing. iunior Christian Tosato
Codice fiscale: TSTCRS75R14L736E
Partita IVA: 03304490273
Studio in: Gall. Teatro Vecchio, 15 – Mestre (VE)
Telefono: 041.5347795
Email: christian.tosato@gmail.com
Pec: christian.tosato@ingpec.eu



RIASSUNTO PERIZIA

Bene: Via Roma, 40 - Fosso' (VE) - 30030

- **Descrizione generica:** Edificio residenziale inserito in bifamigliare di epoca non recente, da ristrutturare, attualmente non abitabile.
- **Identificativo Lotto:** 001 - Edificio residenziale da ristrutturare, attualmente non abitabile.

Quota e tipologia del diritto:

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

[REDACTED] - Residenza: Irreperibile - Stato

Civile: Dichiaratosi di stato libero nell'atto di compravendita del 2023.

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

23 febbraio 1981. Irreperibile ad accertamento dell'Ufficio Anagrafe;

Gravami e Oneri:

- **Pignoramento** a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 15/10/2025 ai nn. 37029/26899 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/10/2025 ai nn. 37029/26899; Soggetto a favore: BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265. Bene colpito: foglio 4, particella 1741, subalterno 4, per l'intero;
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 85.000,00; A rogito di Notaio ROLANDO LAURA in data 27/01/2023 ai nn. 13485/10955; Iscritto/trascritto a Venezia in data 31/01/2023 ai nn. 3247/405; Note: Soggetto a favore, in qualità di creditore ipotecario: BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP., con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, con domicilio ipotecario eletto in Orsago (TV), Via Giuseppe Garibaldi n. 46. Bene colpito: foglio 4, particella 1741, subalterno 4, per l'intero.

Più probabile valore dell'immobile

€ 67.500,00

Diconsi **Euro sessantasettemila cinquecento // 00 cent.**



SOMMARIO

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. allegghi 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.

Premessa:

In ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. G.E., esperito il sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione in data 10.03.2026, svolte tutte le ulteriori indagini ritenute necessarie presso gli Uffici della P.A.: Agenzia delle Entrate di Venezia, Agenzia del Territorio di Venezia, Conservatoria dei registri immobiliari di Venezia, Ufficio Tecnico di Fossò, lo scrivente tecnico incaricato Ing. iunior Tosato Christian si pregia esporre la seguente perizia di stima dei beni oggetto di esecuzione.



Beni in Fosso' (VE) - Via Roma, 40

Lotto: 001 - Edificio residenziale da ristrutturare, attualmente non abitabile

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:

Codice fiscale: _____

██████ Dichiaratosi di stato libero nell'atto di compravendita del 2023.
Irreperibile ad accertamento dell'Ufficio Anagrafe.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 Descrizione sommaria:

Porzione di edificio residenziale (in bifamigliare) di remota epoca di costruzione, attualmente in stato di abbandono e attualmente non abitabile, collocato in area centrale di Fossò (VE) lungo la Via Roma, in prossimità dei principali servizi alla residenza (chiesa, casa comunale, parcheggi, negozi, etc.).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Fossò (VE) foglio 4, particella 1741, subalterno 4

Intestazione:

- [REDACTED]

n. 40, piano T-1, comune FOSSO', categoria A/3, classe 5, consistenza 11 vani, superficie totale: 231 m² totale: escluse aree scoperte: 198 m², rendita € 624,91

Ulteriori informazioni:

- La particella 1741 al C.U. è identificata come Ente Urbano di m² 480,0. La medesima deriva dalla soppressione delle particelle 1738 e 1739 che a loro volta provenivano dalle particelle 297 e 451.

Derivante da:

- Variazione del 05/12/2022 pratica n. VE0148407 in atti dal 06/12/2022 demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica. Proviene dalla fusione degli originari Subb.1-2-3 oggi soppressi.

NON si dichiara la conformità catastale:

- note: La consistenza indicata in visura pari a 11 vani non pare coerente con le effettive dimensioni e distribuzione interna dell'edificio. La planimetria presenta alcune difformità nelle indicazioni delle altezze del portico e degli ambienti interni, queste ultime riconducibili ad interventi eseguiti successivamente alla presentazione della scheda catastale, non ancora ultimati, che hanno comportato in alcune stanze la demolizione del pavimento.
Non si considerano costi di regolarizzazione della planimetria, in quanto la stima è stata effettuata per valore di trasformazione e tali costi si intendono assorbiti nei costi di manutenzione generali.

Risposta al quarto punto del quesito*Regolarità urbanistica***4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: **1. Domanda di Licenza edilizia n.18 1970**

Intestazione: Michielotto Oreste;

Tipo pratica: Licenza Edilizia;

Per lavori: Modifica e sopraelevazione di abitazione rurale;

Oggetto: Ampliamento;

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Domanda per modifica e sopraelevazione del fabbricato rurale sito in Via Roma [REDACTED], riguardante opere interne al PT e sopraelevazione al P1 con locali a destinazione sia residenziale che agricola. Per tale intervento risulta presentata istanza di licenza edilizia e ottenuto parere favorevole in data 18.04.1970, come risulta desumibile dal registro degli atti comunali relativo ai pareri della commissione edilizia con visto del Sindaco.

Nonostante all'interno dell'archivio comunale non sia presente il provvedimento finale di rilascio della licenza edilizia né gli elaborati grafici risultino muniti di timbri di approvazione, la circostanza che nei registri interni del Comune la pratica non risulti annotata con motivi ostativi è ritenuta, dall'ufficio tecnico comunale, elemento sufficiente per considerare il progetto assimilabile a licenza edilizia rilasciata. Parere questo in concreto confermato con il rilascio del PdC in sanatoria di seguito esaminato.

- Numero pratica: **2. Comunicazione lavori manutenzione ordinaria n.190 del 2000**

Intestazione: Babetto Amabile;

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria;

Per lavori: Riparazione del tetto;

Oggetto: Manutenzione ordinaria;

Presentazione in data 19/10/2000 al n. di prot. 9460;

NOTE: Comunicazione per esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria consistenti nella riparazione del tetto per infiltrazioni di acqua.



- Numero pratica: **3. Permesso di Costruire in sanatoria n.04 del 2023**

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria;

Per lavori: sanatoria per realizzazione di volumetria inferiore a quella concessionata, modifiche interne e prospettiche;

Oggetto: Sanatoria;

Presentazione in data 19/10/2022 al n. di prot. 11919;

Rilascio in data 01/02/2023 al n. di prot. 04;

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Nella relazione tecnica allegata alla domanda di PdC sono motivate le ragioni che hanno reso necessaria la sanatoria in procinto dell'acquisto da parte dell'esecutato: presenza di difformità rispetto alla pratica edilizia del 1970, in larga parte riconducibili a errori grafici, puntualmente individuati e ricostruiti dal Professionista redattore. Premessa la presenza di tali errori di rappresentazione e ricostruita correttamente la pratica di sopraelevazione del 1970, le opere effettivamente realizzate in difformità sono risultate consistenti in modifiche interne e forometriche, minore altezza del fabbricato e del portico, nonché maggiore larghezza del portico, senza incremento complessivo di volume.

Il fabbricato ricade in fascia di rispetto degli elettrodotti; i locali originariamente legittimati come stalla, granaio e cantina risultano legittimati come ripostigli/magazzini e la sanatoria non prevede l'introduzione di nuove destinazioni ad uso abitativo con permanenza superiore alle quattro ore.

Risulta inoltre dichiarato il rispetto dello standard a parcheggio e del limite di copertura.

Il Professionista ha dichiarato che gli interventi risultano conformi alla vigente normativa igienico-sanitaria: il locale camera al piano primo, con rapporto aeroilluminante inferiore a 1/8, era già locale abitabile ("stanza") nella licenza originaria e i locali ingresso, pranzo/angolo cottura e soggiorno al piano terra, con altezze variabili inferiori a m.2,70, risultavano anch'essi destinati a residenza nella licenza originaria; ne consegue che i parametri igienico sanitari non sono peggiorati.

Si rimanda in ogni caso alla relazione tecnica, agli elaborati grafici e alla documentazione allegata facente parte del fascicolo digitale che ha condotto al rilascio del PdC.

4.1.1 Conformità edilizia:

NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: A seguito del confronto tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo, e gli elaborati grafici allegati all'ultima domanda di PdC in sanatoria sopra descritta, si è riscontrata una sostanziale conformità delle misure dichiarate, con minime differenze dell'ordine di pochi centimetri, comunque rientranti nelle tolleranze e riconducibili anche alle modalità di rilievo adottate, considerata la possibile non perfetta ortogonalità delle pareti.

Si rileva tuttavia che, in assenza di qualsivoglia pratica edilizia, l'esecutato ha dato corso a lavori di manutenzione straordinaria che, al momento del sopralluogo, risultavano lungi dall'essere completati e che hanno di fatto reso l'edificio privo dei requisiti minimi di abitabilità.

Anche per effetto di tali interventi parziali, le altezze di alcuni vani al PT e al P1 non risultano più coerenti con quanto rappresentato negli elaborati della sanatoria, in quanto le opere eseguite hanno comportato, tra l'altro, la demolizione parziale dei pavimenti.

Si rileva in particolare che l'altezza del portico indicata in m 4,90 nei grafici, rappresentata alla quota sopra la trave di colmo, è stata invece misurata in loco sotto la trave stessa, risultando pertanto il portico di altezza maggiore rispetto a quanto dichiarato nella sanatoria.

Si ritiene tuttavia che tale imprecisione non comporti alterazioni sostanziali rispetto al titolo edilizio in sanatoria, considerato che il portico legittimato presentava altezza pari a m 6,00 e che quello realizzato risulta comunque inferiore, senza determinare incremento di volume.

Non si computano costi di regolarizzazione, in quanto il valore del bene è stato determinato mediante il metodo del valore di trasformazione e tali oneri si intendono assorbiti nei costi generali di manutenzione straordinaria.



4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Varianti Parziali 10-11 al Piano degli Interventi.
NTA	La particella 1741 è classificata prevalentemente come Zona A (articolo 43 delle NTO) e ricade all'interno del perimetro del centro storico (articolo 4 delle NTO). Una più piccola porzione del lotto, verso via Roma, ricade in zona C1. La medesima particella ricade altresì in fascia di rispetto cimiteriale ed è per buona parte interessata da fascia di rispetto da elettrodotto (art.31 delle NTO - Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore). L'edificio insistente all'interno della particella 1741 è classificato come di interesse storico, architettonico, ambientale con grado di protezione A.2 (articolo 44 delle NTO Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientali intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili; emergenze architettoniche e edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti e assimilabili).
Immobile sottoposto a vincolo::	SI - si veda quanto riportato sopra
Pattuizioni particolari?	SI - Richiamare l'insistenza in fascia di rispetto da elettrodotto e richiamare le servitù come citate nell'ultimo atto di compravendita.



Descrizione: Edificio residenziale da ristrutturare, attualmente non abitabile

Porzione di edificio residenziale di remota epoca di costruzione, ubicato in area centrale del Comune di Fossò lungo Via Roma, in prossimità dei principali servizi alla residenza quali chiesa, sede comunale, parcheggi ed esercizi commerciali. Trattasi di abitazione sviluppata su due piani fuori terra, con impianto planimetrico irregolare a forma approssimativa di "L", ricavata all'estremità est di un fabbricato bifamiliare di vecchio impianto, originariamente a destinazione rurale, successivamente oggetto di intervento di ristrutturazione con sopraelevazione realizzato indicativamente nei primi anni '70.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in stato di abbandono e inabitabilità, interessato da lavori di manutenzione straordinaria avviati dall'esecutato ma non completati, con presenza di demolizioni diffuse di rivestimenti, rimozione dei pavimenti in alcune stanze, parziale asportazione degli impianti e parziale rimozione dei serramenti interni ed esterni.

Il piano terra è composto da stanze destinate a soggiorno, locale pranzo con angolo cottura, sbratta e ingresso centrale dove è ricavato il vano scala di collegamento al piano primo; tali locali, pur originariamente residenziali ed essendo stati sanati con tale destinazione, presentano altezze interne ridotte di circa m 2,55-2,60 e per la sbratta di ca. m 2,44 sotto trave.

Sempre al piano terra, ma sul lato retrostante, sono presenti locali originariamente destinati ad uso rurale quali stalla e cantina, attualmente regolarizzati come locali accessori ad uso ripostiglio.

Il piano primo è costituito da due locali destinati a camera e un locale bagno, oltre a due locali sul retro destinati a ripostiglio. L'altezza interna media è di circa m 2,80. Importante specificare che Il fabbricato ricade in fascia di rispetto degli elettrodotti, come evidenziato anche nella relazione tecnica allegata all'ultima sanatoria edilizia. L'edificio risulta esistente sin dal primo ventennio



del '900 ed era dotato di allacciamenti ai servizi di luce, acqua, gas e fognatura. A seguito del decesso della precedente proprietaria [REDACTED] l'immobile non è più stato abitato. La sanatoria non ha previsto la realizzazione di nuovi locali ad uso abitativo oltre a quelli originari, in quanto non consentito, mentre i locali ex stalla, granaio e cantina sono stati regolarizzati come ripostigli/magazzini. Proprio per l'insistenza in fascia di rispetto da elettrodotto, tali locali accessori ripostigli e magazzini non potranno in futuro acquisire destinazione residenziale stabile (permanenza oltre le 4 ore) anche in caso di interventi edilizi di manutenzione straordinaria.

Sul lato est è presente un portico realizzato con pilastri in mattoni pieni e copertura in struttura lignea con tavelle. La struttura portante dell'edificio è costituita da muratura in mattoni pieni, con solaio interpiano e copertura in struttura lignea e laterizio, privi di isolamento termico. Le finiture risultano modeste, risalenti all'epoca di costruzione e ristrutturazione e in gran parte demolite o asportate a seguito degli interventi edilizi avviati dall'esecutato ma non completati.

In sito non risultano materializzati i confini tra lo scoperto di pertinenza dell'edificio oggetto di stima e quelli delle particelle limitrofe di proprietà di terzi. Sarebbe pertanto opportuna una puntuale individuazione di detti confini mediante ricostruzione analitica sulla base dei titoli e dei dati catastali storici, da effettuarsi in contraddittorio con le proprietà confinanti.

Le aree scoperte risultano inoltre reciprocamente e parzialmente gravate da servitù di passaggio per l'accesso da e verso la pubblica Via Roma e da servitù di sottoservizi. L'immobile si configura, nel complesso, come fabbricato da recuperare integralmente mediante intervento edilizio di manutenzione straordinaria di rilevante entità, comunque non elementare tenuto conto anche della contiguità con altra porzione di fabbricato di proprietà di terzi.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'abitazione oggetto di stima (superficie al lordo delle pareti interne e delle pareti di delimitazione perimetrale) è stata determinata dalle misure effettuate in sito, integrate con le misure rinvenibili nell'ultimo progetto approvato. Il più probabile valore unitario indicato deriva dalla stima per valore di trasformazione riportata in allegato.

Destinazione	Parametro	m² reali	Coeff.	m² comm.	Valore unitario
Superficie area scoperta	SEL	346,60	0,05	17,33	€ 391,53
Superficie residenziale PT con altezza inferiore a m.2,70	SEL	48,70	0,75	36,53	€ 391,53
Superficie non residenziale PT	SEL	52,00	0,50	26,00	€ 391,53
Portico	SEL	32,70	0,20	6,54	€ 391,53
Superficie residenziale P1 con altezza regolare	SEL	69,00	1,00	69,00	€ 391,53
Superficie non residenziale P1	SEL	31,70	0,50	15,85	€ 391,53
Poggiolo	SEL	8,40	0,25	2,10	€ 391,53
Superficie commerciale totale				173,35	



Risposta al quinto punto del quesito*Stato di possesso e atto di provenienza***Proprietario/i: [REDACTED] a ante ventennio dal pignoramento al 12/03/2013:**

- In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio ARGENTI GIULIO, in data 22/03/2005, ai nn. 109900/20341; trascritto a Venezia, in data 08/04/2025, ai nn. 14275/8411.

Note: Con l'atto di divisione in oggetto, la [REDACTED] divenne piena proprietaria, tra maggior consistenza, delle particelle 297 e 451 del Fg.4 di Fossò.

[REDACTED]

[REDACTED] dal 12/03/2013 al 10/01/2019:

- In forza di denuncia di successione - registrato a Venezia 2, in data 23/12/2013, ai nn. 4987/9990; trascritto a Venezia, in data 14/02/2014, ai nn. 3922/2969.

Note: Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 10/01/2019, atto a rogito Notaio Cassano Nicola, repertorio n. 193368/49120, trascritta a Venezia in data 01/02/2019, registro generale n. 3303, registro particolare n. 2300.

Proprietario/i: [REDACTED] dal 10/01/2019 al 27/01/2023:

- In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio CASSANO NICOLA, in data 10/01/2019, ai nn. 193368/49120; trascritto a Venezia, in data 01/02/2019, ai nn. 3302/2299.

Note: A seguito della divisione venne costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio (e non di sosta) a carico di porzione del cortile mappale 1741 sub 1, assegnato al signor [REDACTED] a favore dei fondi mappali 674 e 675 assegnati in proprietà esclusiva alla [REDACTED]



Le parti presero atto altresì che nel sottosuolo del cortile mappale 1741 sub 1 erano posizionate le tubature per la rete fognaria anche a servizio del fabbricato insistente sul mappale 674 e, con riferimento a tale rete, considerato che l'intervento di distacco e creazione di apposita utenza risultava di difficile realizzazione, convennero il permanere dell'uso comune, così come nello stato di fatto, con obbligo di partecipazione alle spese di manutenzione in parti uguali tra i due fondi.

Le parti presero inoltre atto che nel sottosuolo del cortile mappale 1741 sub 1 erano posizionate le tubature per acqua e gas anche a servizio del fabbricato insistente sul mappale 674; pertanto la signora [REDACTED] si impegnò, a propria cura e spese, a realizzare un autonomo allacciamento ai sottoservizi, mediante installazione di propri contatori sia per l'acqua che per il gas, eliminando la situazione di promiscuità e assumendosi i relativi oneri di manutenzione.

Qualora tale intervento non fosse risultato tecnicamente possibile, la medesima si impegnò a realizzare un proprio autonomo pozzetto all'interno della propria proprietà, facendo transitare le tubazioni sotto il camminamento pedonale per il tratto necessario al collegamento con l'attuale derivazione, mentre per il gas sarebbe stato sufficiente il posizionamento di un autonomo contatore, ferme restando le tubazioni esistenti.

Proprietario/i: BANU NICO dal **27/01/2023** ad **oggi (attuale/i proprietario/i)**

- In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. LAURA LORANDO, in data 27/01/2023, ai nn. 13484/10934; trascritto a Venezia, in data 31/01/2023, ai nn. 3241/2418.

Note: La parte venditrice rese edotta la parte acquirente che era stata a suo tempo costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio (e non di sosta) a carico di porzione del cortile mappale 1741 sub 1, assegnato al signor [REDACTED], a favore dei fondi mappali 674 e 675 assegnati in proprietà esclusiva alla signora [REDACTED]

Le parti presero atto altresì che nel sottosuolo del cortile mappale 1741 sub 1 erano posizionate le tubature per la rete fognaria anche a servizio del fabbricato insistente sul mappale 674 e, con riferimento a



tale rete, considerato che l'intervento di distacco e creazione di apposita utenza risultava di difficile realizzazione, convennero il permanere dell'uso comune nello stato di fatto, con obbligo di partecipazione alle spese di manutenzione in parti uguali tra i due fondi.

La parte venditrice rese inoltre edotta la parte acquirente delle precisazioni contenute nell'atto di compravendita a rogito del Not.Nicola Cassano di Padova rep.193368/2019, nelle quali si dava atto che nel sottosuolo del cortile mappale 1741 sub 1 erano posizionate le tubature per acqua e gas anche a servizio del fabbricato insistente sul mappale 674; a tal proposito la parte venditrice dichiarò e garantì che tale situazione era venuta a cessare, in quanto la signora [REDACTED] [REDACTED] aveva provveduto a realizzare allacciamenti autonomi di acqua e gas a servizio esclusivo della propria proprietà.

Il prezzo della compravendita venne convenuto tra le parti nella somma complessiva di euro 85.000,00.

Stato di occupazione

Note: Al momento del sopralluogo il bene risultava abbandonato e quindi **libero**. Il Custode Giudiziario ha provveduto alla sostituzione delle chiavi del portoncino di ingresso. L'esecutato risulta irreperibile dalle ricerche svolte dall'Ufficio Anagrafe. Dalle interrogazioni effettuate, presso l'archivio informatico dell'Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati per l'immobile oggetto dell'esecuzione.



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:

Come da destinazione urbanistica riportata nell'apposito capitolo.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù come riportate nell'atto di provenienza.

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 DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 85.000,00; A rogito di Notaio ROLANDO LAURA in data 27/01/2023 ai nn. 13485/10955; Iscritto/trascritto a Venezia in data 31/01/2023 ai nn. 3247/405; Note: Soggetto a favore, in qualità di creditore ipotecario: BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP., con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, con domicilio ipotecario eletto in Orsago (TV), Via Giuseppe Garibaldi n. 46. Bene colpito: foglio 4, particella 1741, subalterno 4, per l'intero;

6.2.2 Pignoramenti:

a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 15/10/2025 ai nn. 37029/26899 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/10/2025 ai nn. 37029/26899; Soggetto a favore: BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265. Bene colpito: foglio 4, particella 1741, subalterno 4, per l'intero;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuna nota o evidente.**6.3 Misure Penali:** Nessuna nota.

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:

- Trattasi di abitazione privata non inserita in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- L'immobile allo stato non risulta accessibile per persona con grave disabilità motoria.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- Si richiamano le dichiarazioni rese con l'atto di compravendita del 2023 (allegato alla presente relazione): La parte venditrice rese edotta la parte acquirente che era stata a suo tempo costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio (e non di sosta) a carico di porzione del cortile mappale 1741 sub 1, assegnato al signor [REDACTED], a favore dei fondi mappali 674 e 675 assegnati in proprietà esclusiva alla signora [REDACTED]

Le parti presero atto altresì che nel sottosuolo del cortile mappale 1741 sub 1 erano posizionate le tubature per la rete fognaria anche a servizio del fabbricato insistente sul mappale 674 e, con riferimento a tale rete, considerato che l'intervento di distacco e creazione di apposita utenza risultava di difficile realizzazione, convennero il permanere dell'uso comune nello stato di fatto, con obbligo di partecipazione alle spese di manutenzione in parti uguali tra i due fondi.

La parte venditrice rese inoltre edotta la parte acquirente delle precisazioni contenute nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Cassano di Padova in data 10 gennaio 2019, repertorio n. 193368, nelle quali si dava atto che nel sottosuolo del cortile mappale 1741 sub 1 erano posizionate le tubature per acqua e gas anche a servizio del fabbricato insistente sul mappale 674; a tal proposito la parte venditrice dichiarò e garantì che tale situazione era venuta a cessare, in quanto la signora [REDACTED] aveva provveduto a realizzare allacciamenti autonomi di acqua e gas a servizio esclusivo della propria proprietà.

Risposta all'ottavo punto del quesito*Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati***8.1.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, che non ne consentono una immediata abitabilità per via dei lavori di manutenzione straordinaria necessari, si è ritenuto di procedere alla stima del più probabile valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione, considerando pertanto il più probabile valore del bene una volta completate le opere di manutenzione e detraendo i probabili costi di rimessa in pristino. In assenza di comparabili reali direttamente confrontabili con il bene oggetto di stima (porzione di abitazione abbandonata, non abitabile, da ristrutturare), il valore del bene ad opere compiute si è desunto dai dati reperibili da fonti alternative. Come segue:

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Fossò; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Consultazione quotazioni OMI relativa all'anno 2025, semestre 2, per la provincia di Venezia, comune di Fossò (codice D748), fascia centrale, zona capoluogo, codice zona B1, con destinazione residenziale, tipologia e destinazione prevalente abitazioni civili. Per le abitazioni civili in stato conservativo normale, i valori di compravendita risultano compresi tra 800,00 €/m² e 1.200,00 €/m²; Per le abitazioni civili in stato ottimo, i valori di compravendita risultano compresi tra **1.200,00 €/m² e 1.550,00 €/m²**. Per le ville e villini in stato conservativo normale, i valori di compravendita risultano compresi tra 800,00 €/m² e 1.200,00 €/m²; Per le ville e villini in stato ottimo, i valori di compravendita risultano compresi tra **1.200,00 €/m² e 1.550,00 €/m²**. Non risultano disponibili dati relativi ai valori di locazione.
- Rilevazione dati da piattaforma Borsino Pro relativa al comune di Fossò (VE), zona capoluogo, posizione centrale, con destinazione residenziale e tipologia prevalente abitazioni civili. Per le abitazioni in stabili di prima fascia, caratterizzate da qualità superiore allo standard di zona, i valori di compravendita risultano compresi tra 1.225,00 €/m² e

1.594,00 €/m², con valore medio pari a 1.410,00 €/m². Per le abitazioni in stabili di fascia media, caratterizzate da qualità nello standard di zona, i valori di compravendita risultano compresi tra 1.070,00 €/m² e 1.388,00 €/m², con valore medio pari a **1.229,00 €/m²**. Per le abitazioni in stabili di seconda fascia, caratterizzate da qualità inferiore allo standard di zona, i valori di compravendita risultano compresi tra 1.056,00 €/m² e 1.175,00 €/m², con valore medio pari a 1.116,00 €/m². Per le ville e villini, i valori di compravendita risultano compresi tra 1.070,00 €/m² e 1.388,00 €/m², con valore medio pari a **1.229,00 €/m²**. I valori sono riferiti ad immobili di dimensione media e in stato conservativo medio, con esclusione di immobili di particolare pregio o degrado o con caratteristiche non ordinarie.;

Altre fonti di informazione:

- Per la stima dei costi di manutenzione straordinaria dell'immobile si è utilizzato l'applicativo messo a disposizione dal Cresme, che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia; il sistema calcola il costo medio di costruzione, in valore assoluto e in valori relativi espressi in €/m², suddiviso tra edilizia, strutture e impianti. È stata selezionata l'opzione "residenziale rinnovo", con localizzazione dell'opera nella provincia di Venezia, comune di Fossò. Sono stati assunti i seguenti parametri edilizi: tipologia edilizia bifamiliare, tipologia di intervento su singola unità abitativa, rendimento energetico medio, qualità delle finiture media, edificio sviluppato su due piani, assenza di seminterrato, assenza di sottotetto, accessibilità al cantiere normale. La caratterizzazione dell'intervento ipotizzato prevede le seguenti incidenze sull'esistente: manto di copertura 100%, impermeabilizzazione 100%, pavimenti e rivestimenti 100%, intonaci interni ed esterni 25%, opere da lattoniere 100%, porte, portoni e finestre 100%, impianto idrico-sanitario 100%, impianto di riscaldamento 100%, impianto elettrico 100%. Il costo unitario stimato dall'applicativo risulta pari a 677,68 €/m², corrispondente a un costo complessivo pari a **€ 136.484,48,**

8.3.3 Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile:

Stima per valore di trasformazione: € 67.871,73

In considerazione delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, che non ne consentono una immediata abitabilità per via dei lavori di manutenzione straordinaria necessari, si è ritenuto di procedere alla stima del più probabile valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione, considerando pertanto il più probabile valore del bene una volta completate le opere di manutenzione e detraendo i probabili costi di rimessa in pristino. In assenza di comparabili reali direttamente confrontabili con il bene oggetto di stima (porzione di abitazione abbandonata, non abitabile, da ristrutturare), il valore del bene ad opere compiute si è desunto dai dati reperibili da fonti alternative, come già illustrate.

ID	Superficie commerciale	Valore stimato
Edificio residenziale da ristrutturare, attualmente non abitabile	173,35	€ 67.871,73

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Avendo operato la stima per valore di trasformazione, inteso come differenza tra il più probabile valore a manutenzione realizzata e i costi di manutenzione, le spese di regolarizzazione tecnica, come riportato nei precedenti capitoli in merito alla conformità edilizia e catastale, si considerano assorbite nei costi di manutenzione stimati, i quali comprendono altresì gli oneri amministrativi e le competenze professionali.

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Più probabile valore dell'immobile

€ 67.500,00

0

Diconsi **Euro sessantasettemila cinquecento // 00 cent.**

0

,

0

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Indice di prestazione energetica: G

Note: Si produce il certificato allegato all'atto di compravendita del 2023

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non si presta ad alcuna divisione in natura.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

1. certificato di residenza storico dell'esecutato (irreperibile);
2. documentazione catastale: estratto di mappa, visura storica CT, visura storica CEU, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetria catastale;
3. titoli edilizi: domanda di Licenza edilizia n.1970_18, comunicazione di manutenzione ordinaria n.2000_19, Permesso di Costruire in Sanatoria n.2023_04;
4. estratto dal Piano degli Interventi;
5. atti di provenienza nel ventennio;
6. formalità pregiudizievoli;
7. ricerca negativa occupazione immobile;
8. APE;
9. documentazione fotografica risalente al sopralluogo 10.03.2026;
10. tabella di stima.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

La vendita dell'abitazione da parte di soggetti privati è soggetta all'imposta di registro.



Risposta al dodicesimo punto del quesito*Schema identificativo dei beni da porre all'asta*

Lotto 001	Edificio residenziale da ristrutturare, attualmente non abitabile
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identif. catastale	Identificato al catasto Fabbricati : Fossò (VE) foglio 4, particella 1741, subalterno 4 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/1, scheda catastale VE0148407 del 05/12/2022, indirizzo VIA ROMA n. 40, piano T-1, comune FOSSO', categoria A/3, classe 5, consistenza 11 vani, superficie Totale: 231 m² Totale: escluse aree scoperte: 198 m², rendita € Euro 624,91
Valore	Più provabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 67.500,00 Diconsi Euro sessantasettemila cinquecento // 00 cent.

Venezia - Mestre

17-04-2026

Il CTU

Ing. iunior Tosato Christian

[firmato digitalmente]