
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CENTROMARCA BANCA – CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **244/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-12-2025 ore 09:30
udienza rinviata al: 22-01-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA ORLANDO FACCHIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento con garage

Esperto alla stima: Arch. Annalisa Lombardo
Codice fiscale: LMBNLS72L66C351F
Studio in: Via Antonio Frisotti 3/A - 30174 Venezia
Telefono: 3477418244
Email: lombardo.annalisa@gmail.com
Pec: annalisa.lombardo@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Riviera 1 - Santa Maria di Piave - San Donà Di Piave (VE) – 30027

Descrizione generica: Appartamento al primo piano su condominio di 6 unità, con garage di pertinenza al piano terra

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento con garage

Appartamento al piano primo e garage al piano terra: frazione: Santa Maria di Piave, via Riviera 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione beni - Data Matrimonio: 19-12-2011

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] è deceduto in data 27 dicembre 2022

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Convenzione urbanistica a rogito notaio Pietro Maria De Mezzo in data 19/10/2001 ai sensi art. 63 della L.R. 61/85 per attuazione di piano di lottizzazione, a favore del Comune di San Donà di Piave di cui all'atto repertorio n. 323431, trascritto nei RR.II. di Venezia in data 311/2001 ai nn. 34744/23750.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di: (già Banca Santo Stefano Credito cooperativo) CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 170400; Importo capitale: € 85200; iscritta a rogito notaio Oleg Nicola Acconcia in data 02/11/2010 ai nn. 35689/8010

- Pignoramento a favore di: (già Banca Santo Stefano Credito cooperativo) CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] trascritto in data 18/12/2020 ai nn. 26033/37485;

- Ipoteca amministrativa iscritta a favore di: Agenzia delle Entrate Riscossione contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 211804,62 Importo capitale: € 105902,31; Iscritta in data 05/11/2021 ai nn. 40030/6564;

FORMALITA' NON CANCELLABILE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

- Provvedimento di sequestro preventivo iscritto in data 19/02/2019 ai nn. 5415/3767 a favore dell'Erario dello Stato;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€76.000,00**



Sommario

Quesito 1.	completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	pag. 7
Quesito 2.	generalità dell'esecutato (codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale)	pag. 7
Quesito 3.	individuazione dei beni pignorati	pag. 7
3.1	ubicazione	pag. 7
3.2	identificazione e regolarità catastale	pag. 8
Quesito 4.	regolarità urbanistica ed edilizia	pag. 9
Quesito 5.	stato di possesso, proprietà, provenienza	pag. 13
Quesito 6.	vincoli ed oneri giuridici gravanti	pag. 14
Quesito 7.	spese di gestione e manutenzione, eventuali cause in corso	pag. 15
Quesito 8.	valutazione e criteri di stima	pag. 15
8bis.	classamento energetico	pag. 18
Quesito 9.	giudizio di comoda divisibilità	pag.18
Quesito 10.	elenco allegati	pag.18
Quesito 11.	regime fiscale della vendita	pag.18
Quesito 12.	schema identificativo dei beni da porre all'asta	pag.19



Quesiti

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

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

Premesso che con ordinanza del 10.09.2025, notificata a mezzo Pec il 15.09.2025, il G.E. Silvia Bianchi nominava la sottoscritta Annalisa Lombardo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 2820 ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 394, residente in Venezia Mestre (VE), via Frisotti 3/A, come CTU per la redazione del rapporto di valutazione nell'esecuzione n. 244/2020

precisamente:

* Udienza di conferimento dell'incarico: 10.09.2025

Termini concessi per il deposito: 30 gg prima dell'udienza

Prima Udienza fissata: 10.12.2025 ore 09:30

Rinvio udienza al 22.01.2026 ore 10:30

* il 15.09.2025 notifica ordinanza giudice Silvia Bianchi

* Giuramento C.T.U. : 17.09.2025 giuramento telematico

* il giudice Francesca Orlando Facchin subentrava al Giudice Silvia Bianchi

* il 23.09.2025 il sottoscritto C.T.U. effettuava gli accertamenti presso gli uffici anagrafe/stato di famiglia del Comune di San Donà di Piave

* il 29.09.2025 il sottoscritto C.T.U. iniziava le ricerche per il reperimento dell'atto di compravendita non disponibile telematicamente

* in data 30/09/2025, il sottoscritto C.T.U. effettuava ricerca pratiche per presentare a mezzo mail, richiesta di accesso atti e titoli al Comune di San Donà di Piave;

* Richiesta proroga: 17.10.2025 deposito istanza CTU richiesta di proroga

* il 03.11.2025 ritiro documentazione accesso atti in Comune, senza convenzione urbanistica

* il 24.11.2025 primo accesso all'immobile in presenza del custode con ispezione dei luoghi e rilievo fotografico

* il 04.12.2025 accoglimento proroga CTU e rinvio udienza al 22.01.2026 alle ore 10:30

Contestualmente alle premesse il CTU procedeva alla stesura del rapporto di valutazione per rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza.



Beni in San Dona' Di Piave (VE)
Località/Frazione Santa Maria di Piave
via Riviera 1

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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: ████████████████

Regime Patrimoniale: separazione beni Data Matrimonio: 19/12/2011

Ulteriori informazioni sul debitore: ███████ ██████ è deceduto in data 27 dicembre 2022

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene immobile oggetto di perizia si trova nel territorio di San Donà di Piave (VE), comune di 41.883 abitanti della città metropolitana di Venezia posto lungo la riva sinistra del fiume Piave e capoluogo storico del Basso Piave. Nello specifico il fabbricato si trova in località Santa Maria di Piave, frazione di San Donà di Piave, a 13 chilometri a sud del centro cittadino, lungo la riva del fiume Sile, ed a 7 chilometri da Jesolo paese. La frazione è circondata da campagna coltivata a seminativo e vigneto e trovandosi lungo la via del mare nel periodo estivo è caratterizzata dal forte traffico veicolare. Servizi offerti dalla zona: Scuole primaria e secondaria a circa 5/6 Km, Scuola dell'infanzia a 4 Km. Ospedale di San Donà di Piave a circa 11 km. Dal punto di vista del mercato immobiliare, la richiesta è condizionata dalle caratteristiche della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima che pur essendo decentrata ed in ambito agricolo, rimane comunque relativamente vicina a Jesolo paese.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.



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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia a circa 37,5 km, Jesolo a 7 km.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Marco Polo di Venezia 25 km, Fermata Autobus ATVO per Jesolo a 600 metri

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo e garage al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] con garage sita in frazione: Santa Maria di Piave, via Riviera 1 fabbricato condominiale senza ascensore, in sufficiente stato manutentivo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: separazione beni

- Data Matrimonio: 19-12-2011

- Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] è deceduto in data 27 dicembre 2022

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Unità immobiliare occupata dalla [REDACTED], vedova del sig. [REDACTED], che ha dichiarato di aver rinunciato all'eredità in data 14 febbraio 2023, ma non risulta alcun atto trascritto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune San Donà di Piave

Foglio 85, particella 219, subalterno 2, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 170,43

indirizzo via santa maria di piave

Intestati: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune San Donà di Piave

Foglio 85, particella 219, subalterno 8, categoria C/6, classe 6, consist. 19 mq, rendita € 62,80

indirizzo via santa maria di piave,

Intestati: [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: L'indirizzo indicato in visura non corrisponde a quello reale di via Riviera 1.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PdC 17/2004 e successive varianti.
 Intestazione: Immobiliare Santa Maria SRL
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: costruzione edificio residenziale
 Oggetto: costruzione nuovo fabbricato
 Presentazione in data 31/07/2003 al n. di prot. 30209
 Rilascio in data 22/01/2004 al n. di prot. 30209
 Agibilità rilasciata in data 16/05/2006 al n. di prot. 19129

NOTE: Realizzazione di un edificio ad uso residenziale in località Santa Maria di Piave - lotto 1.2. - con convenzione urbanistica ai sensi dell'art.63 della L.R. 61/85 per attuazione del Piano di Lottizzazione.

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
 note: Ricontrata lieve difformità a livello condominiale nel prospetto principale ad est (che nelle tavole è erroneamente indicato come prospetto ovest) dove in corrispondenza del vano scala al primo piano compare una cornice in aggetto di fatto non realizzata.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	n. 78 del 05/10/2022
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Variante generale n. 24 al P.I. efficace dal 23/12/2022.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Notaio P. De Mezzo del 19/10/2001 rep. n. 323431 trascritta a Venezia il 3/11/2001 ai nn. 34744/23750



Obblighi derivanti:	Convenzione urbanistica non trovata, non presente in Comune e non reperibile in altre sedi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 mc/mq fino ad un massimo di 0,6
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	ml. 12,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ricade all'interno della fascia di 150m dal limite dell'idrografia vincolata e nelle aree vincolate ai sensi dell'art 142 del D.Lgs. n.42/2004. Classificazione sismica (classe n. 3)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Art. 27 ZTO del P.I. Zone "B2"

Note sulla conformità:**Area vincolata ai sensi dell'art 142 del D.Lgs. n.42/2004****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Note generali sulla conformità: Art. 27. Zone "B2" 1. Nelle zone B2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 (gli interventi mediante demolizione e ricostruzione di singoli edifici devono rispettare l'indice di densità fondiaria massima di cui all'art. 7 del D.M. 1444/68 = 5 mc/mq) 9 nel rispetto della seguente disciplina di zona: Indice di copertura massimo = 40% Superficie del lotto minimo = mq 600 Altezza massima dei fabbricati = ml. 12,50, ma comunque, ai fini del rispetto dell'articolo 8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml.

Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] + garage**A) APPARTAMENTO**

Abitazione sita al primo piano di fabbricato condominiale del 2006, composta da ingresso su soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto; con pertinenziale garage posto al piano terra e con la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge.

Esposizione appartamento ad Ovest, Nord e Sud, privo di poggiali, solo finestre.

Superficie lorda complessiva di circa mq 68,00 (appartamento 45,00 + garage 23,00)

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti le condizioni generali dell'appartamento.

Il fabbricato invece presenta la facciata a nord con problemi di umidità.

L'unità oggetto di stima ha una superficie netta complessiva di circa mq. 37,80 così suddivisa: soggiorno con angolo cottura di mq. 18,00, disimpegno di mq. 1,24, bagno di mq. 4,50, camera di mq. 14,06.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed ante oscuranti, i pavimenti sono in piastrelle di gres e parquet, piastrelle ceramiche in bagno; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, gli impianti elettrico ed idrosanitario sono sottotraccia e così come le finiture risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia collocata in soggiorno e radiatori lamellari di acciaio; l'aria condizionata è solo predisposta.

Confini da nord in senso orario: prospetto su scoperto comune ed appartamento di terzi al sub. 3; vano scale condominiale ed appartamento di terzi al sub. 1; prospetto su scoperto comune.

B) GARAGE

Trattasi di un vano con pianta rettangolare posto al piano terra della palazzina, lato nord-ovest, ove è ricompreso anche l'appartamento al primo piano. L'accesso carraio avviene dallo scoperto comune. Il garage ha una superficie netta di calpestio di circa mq. 19, un'altezza utile interna di m. 2,1 ed è dotato di un portone d'ingresso in lamiera verniciata e di impianto di illuminazione.

Confini da nord in senso orario: garage di terzi al sub. 11; vano scala condominiale e garage di terzi al sub.10; appartamento di terzi al sub. 1 e scoperto condominiale.

Garage	Identificato al n. 2 Posto al piano terra Composto da 1 vano Sviluppa una superficie complessiva lorda di 23 mq
--------	--



1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione beni - Data Matrimonio: 19-12-2011 –

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] è deceduto in data 27 dicembre 2022

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è applicato il DPR 138/1998 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI, calcolando la superficie commerciale al lordo delle murature interne ed esterne, al 50% se confinanti con altre unità, computando le superfici sulla base della documentazione grafica reperita in comune, verificata in sopralluogo con due misurazioni spot.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al 1°P	sup lorda di pavimento		45,00	1,00	45,00	€ 1.450,00
Garage a piano T	sup lorda di pavimento		23,00	0,45	10,35	€ 1.450,00
			68,00		55,35	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 SEMESTRE/2025

Zona: S. DONA" DI PIAVE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: RES

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Il mappale 219 di mq. 1261, ove è eretto il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, deriva dal mappale 201 di mq. 1261, a sua volta derivante dal mappale 188 di mq. 2776, già mappale 108 di mq. 5010, già mappale 25 di mq. 7820.

proprietari ante ventennio sino al **16/10/1990**.

4

In forza di atto di compravendita a rogito di C. de Franceschi, in data 10/01/1956, ai nn. 7385; trascritto a VENEZIA, in data 12/01/1956, ai nn. 428 /482.

Note: acquisto della piena proprietà del mappale 25 di mq. 7820 del foglio 85 del Catasto Terreni

proprietari ante ventennio sino al **24/01/2001**

In forza di atto di divisione giudiziaria, in data 16/10/1990, ai nn. 908/327; trascritto a VENEZIA, in data 14/05/1991, ai nn. 10198/7267.

Note: Sentenza per divisione del Tribunale di data 16 ottobre 1990, n. 327, repertorio 908.

Trascrizione in rettifica eseguita a Venezia il 18-01-2001 ai n.ri 1680/1156 assegna la piena proprietà del mappale 25 di mq. 7820

proprietario ante ventennio sino al **30/07/2004**.

In forza di atto di compravendita a rogito di P.M. de Mezzo, in data 24/01/2001, ai nn. 309578; trascritto a VENEZIA, in data 16/02/2001, ai nn. 3099/4428.

Note: vendita della piena proprietà del mappale 108 di mq. 5010

18/10/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di Valeria Terracina, in data 30/07/2004, ai nn. 3544; trascritto a VENEZIA, in data 16/08/2004, ai nn. 20210/32135.

piena proprietà dei mappali 219 subb. 2 e 8;

Attuale Proprietario:

dal 18/10/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio ACCONCIA OLEG NICOLA del 18/10/2010 rep. 110342 raccolta 16579 trascritto a Venezia il 02/11/2010 numero RG 35688, numero RP 21520.

Note: Non risulta presentata la successione a seguito del decesso del Sig. [REDACTED] [REDACTED] avvenuto il 27/12/2022

Stato di possesso: Occupato

Bene occupato senza titolo dalla vedova dell'esecutato, la [REDACTED], che ha dichiarato di aver rinunciato all'eredità in data 14 febbraio 2023, ma non risulta a cui atto trascritto.



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:*

- convenzione urbanistica a favore del Comune di San Donà di Piave per attuazione di piano di lottizzazione ai sensi art. 63 della L.R. 61/85 a rogito notaio Pietro Maria De Mezzo in data 19/10/2001, repertorio n. 323431, trascritto nei RR.II. di Venezia in data 311/2001 ai nn. 34744/23750. Convenzione non reperita.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di: (già Banca Santo Stefano Credito cooperativo) CENTROMARCA BANCA – CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 170400; Importo capitale: € 85200; A rogito di Oleg Nicola Acconcia in data 02/11/2010 ai nn. 35689/8010

- Ipoteca amministrativa iscritta a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 211804,62 Importo capitale: € 105902,31; Iscritta in data 05/11/2021 ai nn. 40030/6564;

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di: (già Banca Santo Stefano Credito cooperativo) CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] trascritto in data 18/12/2020 ai nn. 26033/37485;

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

- provvedimento di sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato iscritto il 19/02/2019 ai nn. 5415/3767. Relativamente al provvedimento di sequestro conservativo, il creditore procedente con atto di riassunzione depositato in data 01/08/2024 ha dichiarato che: "assunte informazioni presso la Procura, veniva precisato che il procedimento nei confronti del [REDACTED] era stato definito con sentenza di primo grado in data 11/11/2020, poi confermata in appello con pronuncia del 29/01/2022"

SEQUESTRO PREVENTIVO NON CANCELLABILE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



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:**

Le spese annue ordinarie di gestione si attestano indicativamente in 400,00€ annui.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

posizione debitoria riferita esclusivamente per il periodo 2024 & 2025: 865,00€

Millesimi di proprietà: 63/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Nella elaborazione del processo valutativo mi sono attenuta a principi e criteri di generale accettazione riconducibili alle tre metodologie classiche:

- “Metodo del Mercato” (comparativo), per cui il valore viene stabilito per confronto-correlazione con beni simili, od economicamente equivalenti, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- “Metodo del Reddito” (della capitalizzazione), che attribuisce il valore in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all'utilizzo dei beni;
- “Metodo del Costo” (basato sul principio di sostituzione), considera il costo, a prezzi correnti, che sarebbe necessario sostenere per rimpiazzare i beni con altri, nuovi, aventi simili caratteristiche e utilità; quindi attribuisce il valore applicando al costo così trovato (detto anche di sostituzione) correttivi che tengano conto dello stato di conservazione, della obsolescenza tecnica ed eventualmente economica.

Considerati scopo, caratteristiche, tipologia, dimensioni e destinazione d'uso dell'immobile in esame ho utilizzato in via prevalente il “metodo del mercato”; avendo ben presente la necessità che il valore attribuito rappresenti ragionevolmente il prezzo realizzabile in una eventuale compravendita. A tal scopo per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona ed eseguiti accertamenti sui valori unitari del mercato locale per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

In ausilio si è estesa l'analisi anche alle quotazioni "OMI" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2025 - 1° semestre.

La destinazione ad abitazione è ritenuta il migliore utilizzo, cioè quello in grado di conferire il massimo valore alla proprietà; sia in termini assoluti che relativi (derivanti dai tempi di vendita).



8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Donà di Piave;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Disamina di siti immobiliari: immobiliare.it, casa.it, idealista.it, il borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dall'esame della Banca Dati dell'OMI è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in perizia, ricade in zona classificata dall'OMI come ZONA RURALE E LOCALITA' con Codice zona R1, con destinazione Residenziale. Il prezzo massimo richiesto per abitazioni civili (A/2) è pari a 1100 €/m² se in normale stato di conservazione e di 1.400 €/mq se in ottime condizioni, non è prevista la quotazione per Abitazioni di tipo economico (A/3). Si considerano i valori massimi in ragione della superficie ridotta. Il prezzo medio di mercato viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).;

Altre fonti di informazione: Si pervenire al più probabile valore di mercato in presenza di un campione omogeneo.

8.3.3 Valutazione corpi:**Appartamento al piano primo e garage al p. terra.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.257,50.

Per la valutazione si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari simili per caratteristiche a quelli oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, tenuto conto della loro posizione, dei servizi della zona, dell'epoca di costruzione, delle finiture interne e degli impianti installati, considerando gli immobili liberi da persone e cose. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensivi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm), dei muri in comunione (computati al 50%), applicando al garage il coefficiente dello 0,45.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al 1°P	45,00	€ 1.450,00	€ 65.250,00
garage	10,35	€ 1.450,00	€ 15.007,50
Valore complessivo intero			€ 80.257,50



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al primo piano e garage al p.t.	Abitazione[A3] con annesso Garage	55,35	€ 80.257,50	€ 80.257,50

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 4.012,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

arrotondamento € -244,62

Giudizio di comoda divisibilità: Non è divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento al piano primo e garage al piano terra

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Misure penali	
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Altra limitazione	€ 1.059,00
Atto di asservimento	

Totale costi di cancellazione: € 1.388,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.000,00



8bis Classamento energetico dell'immobile:**Appartamento al piano primo e garage al piano terra****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note: Costo stimato per redazione APE: 400€

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegato 01_ Inquadramento territoriale

Allegato 02_Visure storiche catastali

Allegato 03_Planimetrie catastali

Allegato 04_Elaborato planimetrico con elenco subalterni

Allegato 05_Verbale sopralluogo

Allegato 06_Rilievo fotografico

Allegato 07_Estratto matrimonio con annotazioni

Allegato 08_Certificato di morte

Allegato 09_Estratto di PRG/PI

Allegato 10_Accesso atti Ufficio Tecnico

Allegato 11_Copia atto di compravendita

Allegato 12_Visura Banca Dati OMI

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento con garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Appartamento al piano primo e garage al piano terra: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Appartamento al piano primo e garage al piano terra: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> Comune San Donà di Piave Foglio 85, particella 219, subalterno 2, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 170,43 Indirizzo via santa maria di piave <u>Intestato:</u> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> Comune San Donà di Piave Foglio 85, particella 219, subalterno 8, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita € 62,80 Indirizzo via santa maria di piave <u>Intestato:</u> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 76.000,00€

Data generazione:
15-12-2025 15:15

L'Esperto alla stima
Arch. Annalisa Lombardo

